

Dossier d'appel à candidatures « Café de France »



Crédit photos ©Instapades.studio



Commerce Bar – Restaurant



Mairie de Rouffignac-St Cernin de Reilhac

1 place Simone Veil

24580 Rouffignac-St Cernin

05 53 05 46 46 - mairie@rouffignac-perigordnoir.fr

I. Présentation du commerce

Pages 3 à 5

- Situation
 - Bail
 - Loyer
- Descriptif du commerce

II. Brèves données économiques

Pages 6

III. Présentation du village

Pages 7 à 9

III. Critères d'examen des candidatures

Page 10

- Éléments obligatoires du dossier de candidature
- Autres points auxquels la commune sera attentive

IV. Annexes

Pages 11 à 12

I. Présentation du commerce

Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac est une commune de plus de 1600 habitants, située à l'est du département de la Dordogne, dans le Périgord Noir. Elle fait partie de la Communauté de communes la Vallée de l'Homme, et connaît un dynamisme soutenu depuis 10 ans tant au niveau démographique qu'économique.

Elle bénéficie d'un cadre de vie agréable au sein d'un environnement préservé (commune labellisée Station Verte en 2021). Au niveau commerces, la commune dispose dans son centre bourg de : boulangerie, boucherie-charcuterie, épicerie et d'un marché de produits locaux le dimanche matin.

La commune mène depuis plusieurs années déjà, une réflexion pluri-thématique sur l'aménagement de son territoire. Parmi les démarches les plus récentes qu'elle a pu engager, figurent différentes créations : un Espace Mémoire, un Office de Tourisme, un logement à vocation médicale et la réinstallation d'une épicerie-fine en centre bourg.

Les anciens locaux du « Café de France », situés dans le bourg de Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac sur les parcelles cadastrées section AB n°367 et section AB n°368, étaient vacants depuis 4 ans.



Cette situation était devenue préoccupante car l'existence de ce commerce de proximité, par son emplacement central, est déterminante pour l'attractivité du bourg et la complémentarité avec les autres offres présentes.

La municipalité de Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac souhaite favoriser la reprise de l'activité du bar-restaurant. C'est une attente forte de la population.

C'est pourquoi la commune a acquis en 2022 ce bâtiment et sa licence, afin de garantir la pérennité de l'établissement. Outre l'acquisition de l'immeuble, la municipalité investit en 2024 plus de 220 000 € (restructuration/ extension, isolation, mises aux normes, chauffage, carrelage, peintures, équipements cuisine neufs).



Avant travaux



Après

Le « *Café de France* » doit redevenir un commerce qui vit par ses services, son ambiance, ses animations, tout en étant ouvert sur son territoire. Il est aussi un des points de centralité de la commune, un espace de vie sociale « tout public », chaleureux dans lequel il fait bon de se retrouver.

Bail

Bail de type commercial avec possibilité de reconduction.

Loyer

La municipalité propose des conditions financières d'exploitation qui favorisent la capacité du postulant à prendre des initiatives en cohérence avec la dynamique de territoire escomptée.

A ce titre, le loyer du **premier mois de location sera offert.**

Le loyer mensuel est fixé à 800 € licence incluse.

Location des murs uniquement. Le loyer comprendra la **location de la licence IV** qui ne sera pas dissociable. Cuisine aménagée incluse, sans mobilier, vaisselle et décorations.

Descriptif du commerce

Un commerce situé en cœur de bourg dans un bâtiment entièrement rénové, accessible aux personnes à mobilité réduite, cuisine entièrement équipée.

Salle de bar	Salle de restaurant	Terrasses cour privative	Terrasse sur trottoir	TOTAL
10 couverts	22 couverts	16 couverts	-	48 couverts

- Salle de bar : 27,55 m², *comprenant les arrières de bar réfrigérés,*
- Salle de restaurant : 40,70 m²,

- Terrasse : cour privative semi-ombragée de **32,61 m²** avec deux zones couvertes,
- Terrasse sur trottoir : donnant sur la rue principale du village, pouvant accueillir des tables bistrot,
- Cuisine de restaurant de **20,21m²**,
Cuisine professionnelle entièrement neuve et équipée par destination.
Des équipements supplémentaires peuvent être mis à disposition en accord le repreneur.
- Sanitaires comprenant un sas de 3,18m² et un WC PMR de 2,66m²,
- Local rangement et local gaz accessibles depuis la cour,
- Vestiaire de 2.58m²,
- Une cave accessible depuis la salle de bar.

Type ERP

N, 5ème catégorie.

Conforme aux normes concernant l'accessibilité et la sécurité.

Réseaux : électrique et gaz en bouteilles pour la cuisine.

Chauffage/ climatisation réversible.

Licence de débit de boisson

La commune de Rouffignac prête au preneur à titre de commodat, en application des articles 1875 et suivants du Code Civil, la licence de débit de boisson lui appartenant, pour s'en servir comme moyen d'exploitation de son commerce.

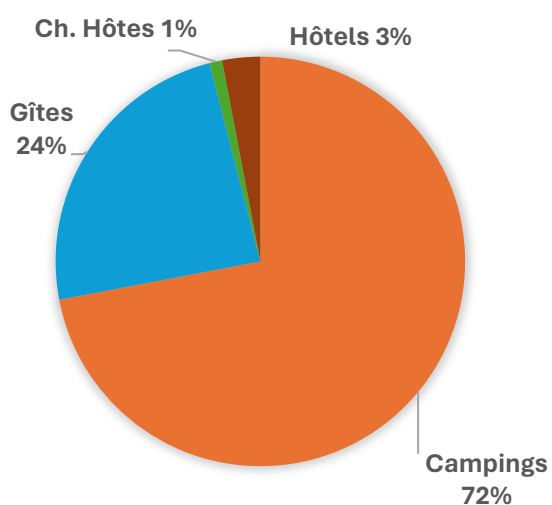
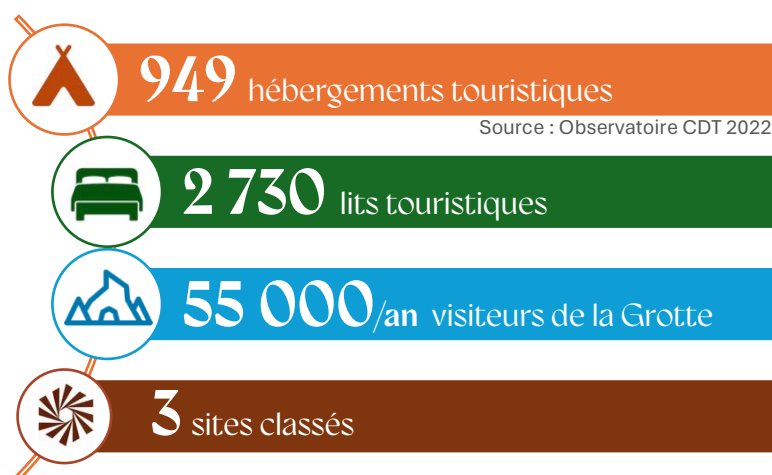
Investissements à réaliser par le porteur de projet

Le local est proposé, en l'état, entièrement rénové, à la location par la commune.

Le preneur devra être en mesure de financer, dès son installation, lui-même les équipements complémentaires, mobiliers supplémentaires et stocks nécessaires au fonctionnement de son activité ainsi que les aménagements décoratifs.

Par ailleurs, il sera pleinement autonome pour en assurer la gestion.

II. Brèves données économiques

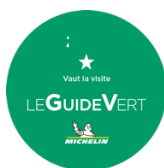


III. Présentation du village

Située sur l'une des collines les plus élevées du Périgord Noir, Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac, trouve naturellement son surnom des "Hauts de la Vallée de l'Homme" dans son appartenance à la Communauté de communes qui borde la vallée de la Vézère, berceau de la préhistoire en Dordogne.

▀ <https://rouffignac-perigordnoir.fr/presentation-rouffignac-st-cernin-dordogne/>

Forte de 1673 habitants, la commune a obtenu une étoile au guide Michelin, le Label « Architecture contemporaine remarquable », et celui, récent de Station Verte et elle s'inscrit dans la zone Grand Site de France Vallée de la Vézère, dont La Grotte de Rouffignac est l'un des 14 sites classés au patrimoine mondial de l'Unesco.



architecture
contemporaine
remarquable



Terre d'accueil, de villégiature et de gastronomie, cette commune rurale très étendue propose ses paysages variés de côteaux agricoles, vallons encaissés et forêts profondes, Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac se trouve entre Périgueux et Sarlat, à 25 km de l'autoroute A89, au carrefour d'un réseau de routes secondaires touristiques.

▀ <https://rouffignac-perigordnoir.fr/venir-visiter-rouffignac-dordogne-perigord/>

En Périgord Noir, le *touristique est un maillon important* de la vie économique et culturelle. Les quatre campings du village, dont un naturiste, l'hôtel le Manoir des Cèdres et le grand nombre de gîtes accueillent les visiteurs qui viennent à Rouffignac des quatre coins de la France et au-delà tant pour sa culture, ses loisirs (la rivière n'est pas loin), les sites historiques et préhistoriques alentours, sa gastronomie, ses Estivales et son accueil légendaire.

Le village domine les sites préhistoriques de Lascaux, des Eyzies et les falaises troglodytes du Moustier. A proximité des nombreux châteaux qui surplombent les vallées de la Vézère et de la Dordogne, la commune s'intègre dans le territoire médiéval.

▀ <https://rouffignac-perigordnoir.fr/rouffignac-st-cernin-dordogne-perigord/>

Si l'église St Germain et le château de l'Herm restent les témoins de l'architecture gothique flamboyante du XVIème siècle, le village aujourd'hui présente un aspect particulier, ayant été incendié le 31 mars 1944 par la Division Brehmer au cours d'une opération de répression contre le Maquis de la Résistance. Depuis son architecture, issue de la reconstruction, crée un aspect d'unicité remarquable.

▀ <https://rouffignac-perigordnoir.fr/espace-memoire-rouffignac-dordogne-perigord/>

La *commune est riche en infrastructures*. Groupe scolaire : maternelle et primaire, maison de santé rurale, bibliothèque-médiathèque, salle des fêtes, complexe sportif, parc de la Falquette, musées, églises, cimetières, mairie, logements et autres.

Historiquement terre agricole, l'activité se concentre aujourd'hui sur la culture maraîchère, l'élevage de bovins, la volaille, la production de foie gras et de conserverie fine, la bière artisanale, sans oublier les traditions périgourdines : truffes, cèpes, noix, châtaignes, miel. Aujourd'hui, le tissu économique s'est différencié grâce au développement de l'artisanat, du secteur tertiaire et de l'implantation de petites entreprises industrielles en particulier dans la ZAE des Farges (chimie, mécanique de précision, menuiserie, serrurerie, déchèterie/recyclage) et hors de cette ZAE (emballages bois, scierie).

Rouffignac propose une *offre commerciale* appréciée : boulangerie, boucherie, épicerie /produits locaux, pâtisserie événementielle, supermarché, bricolage/jardinage, et ventes à la ferme. Le centre-bourg offre différents services : mercerie, coiffeurs, institut de beauté, librairie/tabac-presse, optique, assureur, géomètre, agences immobilières, auxquels s'ajoutent les traditionnels marchés dominicaux et les soirées gourmandes de l'été la présence régulière de commerces ambulants : couturière-pressing, food-truck, toilettage pour chiens.

Les Rouffignacois disposent de *services publics essentiels*. Premier service de proximité : le secrétariat de mairie et ses permanences, le bureau de poste et la distribution de courrier, le distributeur automatique de billets, l'agence d'assurance, la brigade de gendarmerie, le centre de secours, le pôle santé, l'office du tourisme.

La *couverture santé* est conséquente et se décline par un pôle santé à la maison de santé rurale, la pharmacie et des professionnels de santé ayant leur cabinet sur la commune, les paramédicaux, les transports médicalisés et d'ambulance, les organismes d'assistance et d'aide à domicile.

L'*action sociale* est de la compétence de la Communauté de communes, la municipalité assure une action de proximité en s'appuyant sur plusieurs associations caritatives et a recours aux permanences des partenaires sociaux du département. Par ailleurs, elle dispose de 6 logements sociaux, et 33 gérés par Périgord Habitat. Depuis 2022, les seniors disposent d'une colocation « Âges et Vie » avec 2 maisons de 8 appartements chacune.

L'*enfance et l'adolescence* à Rouffignac bénéficient d'infrastructures de qualité : un groupe scolaire moderne, un restaurant scolaire municipal, un complexe sportif, une garderie et un centre de loisirs intercommunaux, des transports scolaires adaptés pour le primaire, vers le collège de Montignac et les lycées de Périgueux.

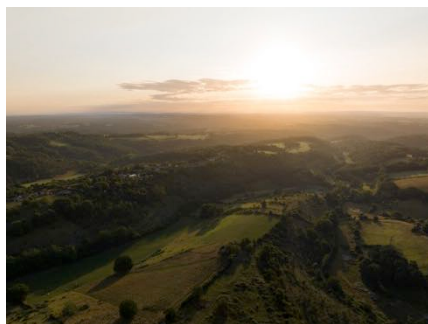
La *pratique du sport* est favorisée par la mise à disposition du complexe sportif multisport : stade d'honneur, terrain d'entraînement, dojo, équipements de plein air (courts de tennis, city parc, parcours de santé, boulodrome), une salle omnisports intercommunale.

L'*offre de loisirs* s'appuie en grande partie sur les capacités des infrastructures et sur l'importance des associations qui complètent certains professionnels privés : activités de plein-air, manifestations culturelles, manifestations festives et ludiques tout le long de l'année. Un calendrier des manifestations annuelles et une présentation mensuelle de

tous les événements informent la population de l'offre diverse à sa disposition (lotos, soirées dansantes et théâtrales, concerts, cinéma, brocantes, expositions, fêtes communales, balade moto, ...) L'été, les Estivales rassemblent toutes les manifestations et animations proposées par les associations, les soirées gourmandes et les moments culturels forts largement subventionnés par la municipalité (théâtre burlesque, soirée lyrique, jazz à la Falquette, concerts de musique classique, de chants corses...)

▀ <https://rouffignac-perigordnoir.fr/manifestations-rouffignac-dordogne-perigord/>

La *restauration* dans notre village est la pierre angulaire de la vie tout le long de l'année pour les habitants et en particulier pour l'accueil des visiteurs, tant par la qualité de l'offre, que par la convivialité de ces lieux de rencontre et de partage. Rouffignac dispose pour l'instant de La Renaissance (restaurant-pizzeria), du snack Les Amis Brunchés, du Restaurant Le Manoir des Cèdres, Le Puits Fleuri et de Food-truck deux soirs en semaine et bientôt du Café de France lieu historique.



Crédit photos ©Instapades.studio



III. Critères d'examen des candidatures

Les éléments obligatoires du dossier de candidature :

- activité commerciale "café et restauration" ouvert toute l'année,
- les plages d'ouvertures suivant la saisonnalité doivent être le plus étendues possibles (notamment en soirée, week-end et restauration du midi),
- les moyens humains alloués au projet,
- expérience et formation dans le domaine,
- la viabilité du montage financier du projet au travers d'un budget prévisionnel,
- les perspectives d'animations en lien avec la dynamique du village,
- la sélection de fournisseurs et de produits locaux.

Autres points auxquels la commune sera attentive :

- la prise en compte des éléments de diagnostic de la situation,
- le développement de toutes autres activités connexes à l'activité café-restauration,
- une offre produit simple et abordable,
- les idées d'aménagement et de décoration (Ambiance du bar - identité),
- la communication sur les évènements.

*L'ensemble de ces points sera discuté lors d'un entretien individuel.
Les dossiers de candidatures seront adressés à la mairie qui se tient à disposition pour
tout renseignement complémentaire.*

Date de fin de candidatures : 13 mai 2024 au plus tard



Mairie de Rouffignac-St Cernin de Reilhac

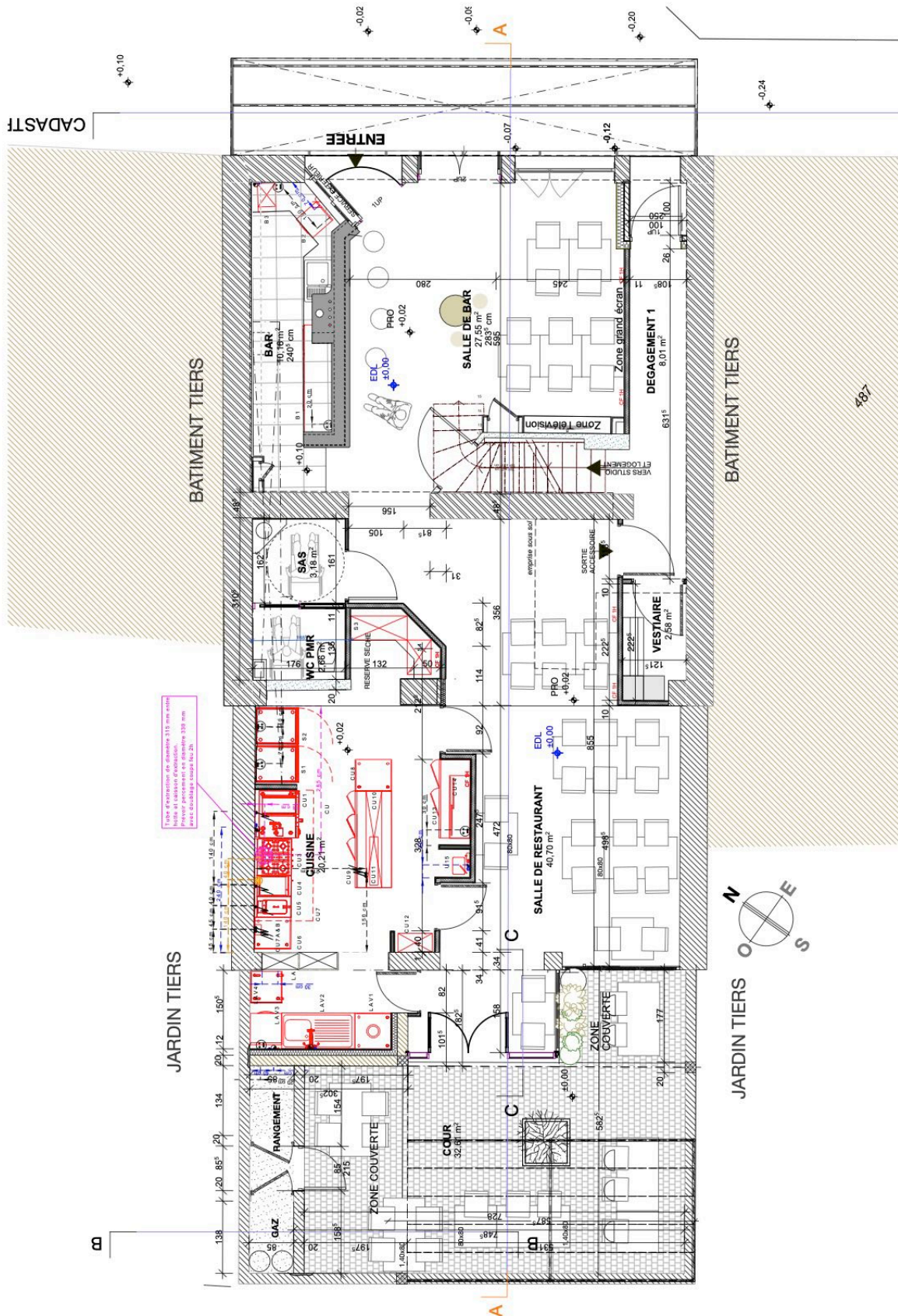
1 place Simone Veil

24580 Rouffignac-St Cernin

05 53 05 46 46 - mairie@rouffignac-perigordnoir.fr

Annexe I

Plan général



<p>Commune de Rouffignac Saint Cernin de Reilhac 1 place Simone Veil 24580 Rouffignac-St-Cernin</p>	<p>EXE IND - B DOCUMENT : PLAN RDC AMENAGEMENT CUISINE</p> <p>Echelle(s) : 1:75</p>	<p>Date : 03/04/2024</p>
<p>Réaménagement du Café de France 26 avenue du Général de Gaulle 24580 Rouffignac Saint Cernin de Reilhac</p>		
<p>18. RUE ARCHIPRÊTRE NOËL 24290 MONTIGNAC - LASCAUX 05 53 51 94 18 - coniac@iarchitecte.fr</p>		



Annexe 2

Plan cuisine

