



## Restaurant et activités annexes pour un couple motivé (multiservice, salon de thé et chambres d'hôtes)



### COMMUNE DE BAZOCHES

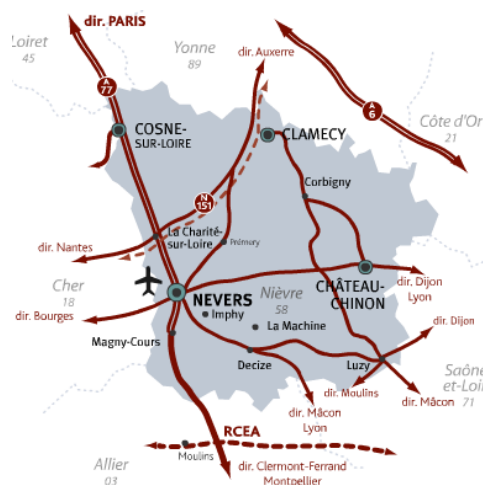
#### La Nièvre, une terre à vivre et à cultiver !

Choisissez la Nièvre, en région Bourgogne, à deux heures de Paris par l'A6 et l'A77 !

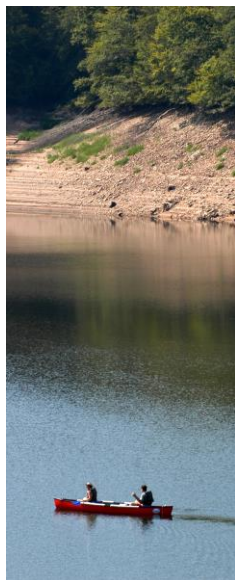
La Nièvre se définit avant tout par **la qualité, la multiplicité et la douceur de ses paysages**. A l'ouest, la Loire, dernier grand fleuve sauvage d'Europe, fait varier ses couleurs au fil des saisons. A l'est, **le Morvan**, massif granitique de moyenne montagne, est un véritable réservoir d'eau. Avec **ses grands lacs, rivières et ruisseaux**, il offre des **paysages forestiers et bocagers** incomparables.

La Nièvre propose un **art de vivre différent, axé sur une convivialité et une proximité retrouvée**. C'est un département conscient de **son potentiel environnemental et humain** qui a su développer le tourisme vert, l'enseignement artistique et le tissu associatif de proximité pour offrir un bouillonnement culturel (festivals, musique, théâtre, cinéma).

La Nièvre est **en ordre de marche pour faciliter votre installation**. Un **réseau de professionnels** vous accompagnera pour la réussite de **votre projet de création ou de reprise d'activité** (artisanat, commerce, tourisme, diversification agricole, santé, télétravail) mais aussi pour la recherche d'un logement ou pour vous présenter l'offre de services existants.



#### Votre pause Morvan !



Le Morvan, **territoire rural et vivant**, à la particularité d'avoir toujours été une terre d'échanges et de migrations. Aujourd'hui, il se veut terre d'accueil de vos projets et de vos initiatives.

En plus d'une **qualité de vie évidente** (vous êtes dans un Parc naturel régional et là plus qu'ailleurs les hommes ont depuis toujours vécu en harmonie avec leur environnement), **vous aurez la possibilité de développer des activités économiques** liées à différents secteurs : tourisme, énergies renouvelables, forêt, artisanat.

En prime, **attendez-vous à être surpris par le dynamisme culturel du Morvan**, à travers un important tissu associatif.

Créé en 1970, le Parc naturel régional du Morvan se situe **au cœur de la région Bourgogne**, sur quatre départements : la Nièvre, la Côte d'Or, la Saône-et-Loire et l'Yonne. Il réunit **117 communes adhérentes et 5 communes-partenaires**. Il est rattaché au Massif central depuis 2005 ce qui le classe parmi les territoires de montagne en France et en Europe.



# Nièvre

## l'accueil au naturel



## LA COMMUNE DE BAZOCHES VOUS ACCUEILLE !

Située au nord-est du département de la Nièvre, la commune de Bazoches, chef-lieu de canton, compte **179 habitants**. Elle fait partie de la **Communauté de communes des Portes du Morvan** qui regroupe 10 communes pour une population totale de **3820 habitants**.

Située dans un cadre tranquille, Bazoches est un **village vivant**. De nombreuses associations proposant des activités toute l'année sont là pour le démontrer: **Samedi poésies, dimanche aussi**; **Les Nuits Musicales de Bazoches**, Le Club Culture et Loisirs.....

C'est également un lieu de passage depuis des siècles, le bourg a conservé sa voie romaine et son **chemin des Pèlerins** de Vézelay à **St Jacques-de-Compostelle**. La chapelle St-Roch érigée sur ce dernier en est le témoignage.

Bazoches est également indissociable du **Maréchal Vauban** (dont on a célébré le tricentenaire de la mort en 2007), du **château de Vauban** (demeure des ancêtres du Maréchal) et du **château de Bazoches** acquis en 1675 (demeure du Maréchal Vauban). Le château de Bazoches a d'ailleurs reçu le 2012, **31 204 visiteurs**.



### Axes principaux de communication

- Autoroute A6 à 30 km (sortie Avallon), Gare SNCF à 15 km (Corbigny), à 30 km (Avallon et Clamecy), Gare TGV à 89 km (Montbard)
- Paris et Lyon, qui représentent des bassins de clientèles importants, ne sont situées qu'à 250 km.

### Atouts économiques et services

- A Bazoches : Agence Postale communale - Point Information touristique, Bibliothèque, Ferme Auberge, Chambres d'hôtes, Gîtes... Secteur agricole et forestier très développé
- Offre commerciale complète à Lormes (boulangeries, pâtisserie, boucherie, charcuterie, supermarché, presse, quincaillerie, fleuriste, électroménager, banques, coiffeurs, bars, restaurants...) et un tissu artisanal dynamique
- Soutien local à la création de nouvelles activités (bâtiments relais, accompagnement personnalisé)

### Atouts nature

- Bonne situation touristique : étape du chemin de Compostelle, Château de Bazoches (31204 visites en 2012), Château de Vauban,
- A proximité : Vézelay (20km), d'Avallon (30km), Etang du Goulot, Gorges de Narvau, sports de pleine nature (randonnée, escalade, pêche, VTT), Grande Traversée du Morvan à VTT, lacs du Crescent et de Chaumeçon, rivières du Chalaux et de la Cure (canoë-kayak, rafting...)

### Atouts culture

- De nombreuses associations culturelles, sportives et de loisirs sur le canton de Lormes
- Une bibliothèque intercommunale
- De nombreux festivals (chanson française, chant lyrique, théâtre, poésie, livre...),
- Proximité de grands sites culturels : village mémoire de Dun-les-Places, Vézelay, Bibracte, Ecomusée du Morvan, Autun...

### Services scolaires

- Ecole maternelle, élémentaire et collège à Lormes ; lycées à Clamecy (transport scolaire assuré)
- Centre social et centre de loisirs

### Services médicaux

- A Lormes : 3 médecins, 1 pharmacie, 2 kinés, 1 hôpital local (maison de retraite, moyen séjour), services à la personne (soins infirmiers, portage de repas), projet de maison de santé (accueil spécialistes)



## Restaurant et activités annexes (multiservice, salon de thé et chambres d'hôtes)

### Nature de l'activité

- Restaurant et salon de thé (menu à 15 et 17€ + carte, 60 couverts en intérieur, 20 en terrasse) (Fermé le dimanche soir et le lundi) (91% du CA)
- Activités annexes (petite épicerie (5% du CA), 4 chambres d'hôtes (3% du CA))

### Cause de l'arrêt de l'activité

- Départ en retraite, accompagnement possible des repreneurs

### Profil recherché

- Couple avec une expérience dans la restauration

### Locaux

- rez-de-chaussée:
  - Une salle à manger de 60 couverts, lumineuse, équipée poêle à granulés, ouvrant sur la terrasse
  - Sanitaires rénovés et accessibles aux personnes handicapés
  - Une cuisine aux normes, une réserve, une cave, un chauffage central aux gaz
- A l'étage:
  - 4 chambres d'hôtes rénovées, avec salle d'eau et toilettes (+ 3 chambres pour la partie privée)
- Extérieur:
  - terrasse ombragée 20 couverts,
  - parking privé,
  - dépendances,
  - terrain et verger, fontaine

### Investissements à prévoir

- Matériel : Le matériel et les équipements à céder sont compris dans le fonds de commerce.
- Pas de mises aux normes accessibilité et sanitaires à prévoir

### Résultats financiers

- CA (2013) : 95 000 €.
  - Restauration : 87000€
  - Chambres d'hôtes : 3000€
  - Epicerie : 5000€
- Affaire dont le développement est possible :
  - Le restaurant est pour le moment fermé le soir
  - Les chambres d'hôtes n'atteignent pas un taux de remplissage maximum, car pas de communication adaptée
  - Des accueils de groupes sont à développer avec les prestataires touristiques locaux

### Clientèle, concurrence

### Le coup de cœur de l'offre

- Très bel emplacement
- Idéal pour un couple
- Clientèle touristique (Pèlerins St Jacques de Compostelle) et d'habités



- De nombreux touristes (Château de Bazoches, Pèlerins sur le chemin de Compostelle, proximité de Vézelay), résidents secondaires et clientèle locale
- Plusieurs pôles commerciaux avec restaurants dans les environs (Vézelay (20km), Avallon (30km), Lormes (15km), Corbigny (15km))
- Sur le canton : 675 couverts (2008), 822 lits touristiques marchands (2012) pour 69 prestataires d'hébergements touristiques et 10 prestataires d'activités touristiques (quad, multi activité, etc...)

#### Logement

- Logement annexé à l'affaire (3 chambres)

#### Les plus

- Un site internet : <http://www.la-grignotte.com/>

#### Conditions de la vente :

##### Achat des murs et du Fonds de Commerce

Fonds de commerce : 80 000€

Murs : 215 000€

#### Votre référent territorial

Fabrice Horoyan  
Comité de développement du canton de Lormes  
12 place François Mitterrand 58140 LORMES  
Tél : 03 86 22 53 85  
E-mail : [fabrice.horoyan.cdcl@gmail.com](mailto:fabrice.horoyan.cdcl@gmail.com)  
Site : [www.morvan-des-lacs.com](http://www.morvan-des-lacs.com)

#### Votre référent économique

Philippe Gobet  
Chambre de commerce et d'industrie de la Nièvre  
Place Carnot BP 438 58004 NEVERS cedex  
Tél : 03 86 60 61 62  
E-mail : [ph.gobet@nievre.cci.fr](mailto:ph.gobet@nievre.cci.fr)