

# Appel à projets pour la reprise ou l'achat du Centre de Séjour Le Fosso (de l'activité commerciale et/ou du lieu)

*Idéal pour les projets d'accueil touristique, pédagogique, social, les activités de formation, d'éducation alternative, les activités liées à la nature et au bien-être, les activités culturelles et d'art, la création d'un collectif de vie, d'artisans, la création d'un pôle d'expérimentation des transitions environnementales et sociétales, les projets de productions vivrières ...et bien d'autres possibles...*

*PJ : informations sur les transports en commun*



## **I. Objet de l'appel à projet :**

Le Centre de Séjour Le Fosso, situé à Gomené dans les Côtes d'Armor, est un ancien corps de ferme niché dans un havre de nature de 2,5 hectares. Rénové en hébergements de groupe le lieu a une capacité d'accueil en ERP (Etablissement Recevant du Public) de 35 personnes.

Après 30 ans d'activité, dans l'optique de la transmission du lieu et de l'entreprise, les propriétaires-gérants lancent cet appel à projet pour cause de départ en retraite.

## **Echéances et modalités de réponse à l'appel à projet :**

Cet appel est diffusé à partir du 8 mai 2020. Les personnes intéressées devront remplir le formulaire de réponse joint et l'envoyer à l'adresse suivante : Centre de Séjour Le Fosso, 22 230 Gomené avant le 15 septembre ou par mail à [contact@lefosso.fr](mailto:contact@lefosso.fr). Une fois le formulaire reçu, nous vous contacterons pour vous proposer une visite.

## **II. Les acteurs et partenaires du projet :**

Dès le départ en octobre 1989, l'objectif est de créer, promouvoir et gérer un hébergement de groupe ouvert à tous conçu pour pouvoir accueillir sans distinction (personnes à mobilité réduite, malades, fragilisées, jeunes ou seniors, les familles, les écoles, les associations, les clubs sportifs, les centres de formation...).

Mike et Hilary, le couple de gérants, ont au fil des années, rénové un ancien corps de ferme, entouré de jardins et d'une forêt de vieux arbres. Ils ont créé des espaces extérieurs et des lieux de détente, de balades. Après 4 tranches de travaux le Centre compte 35 lits en 14 chambres chaleureuses en plus d'une maison d'habitation (non ERP) et a accueilli plus de 1000 groupes en 30 ans.

A travers son activité, Le Fosso rayonne au-delà de la commune de Gomené, tissant des liens forts avec les acteurs du tourisme local, les associations sportives, les commerces de proximité...pour animer la vie de ses visiteurs et proposer des séjours immersifs à la découverte du terroir et des activités du Pays du Mené en Centre Bretagne, jusqu'aux côtes bretonnes.

Dès la naissance du projet, le lieu est aussi le siège de l'association LIEN, Loisirs-Intégration-Education-Nature qui promeut l'accès à l'éducation et à l'intégration pour tous. L'association organise des événements culturels, anime le jardin du lieu et tisse des partenariats avec les associations locales (Salam France Liban, Femmes en Mené, Jardins de la Peignie, Cœur de Bourg ...).

Le projet est animé par une vision trouvée en 2019 pour imaginer le futur : « Par la joie, le partage et la culture, Le Fosso prend soin de l'humain et de la nature ».

### III. Description générale du Centre de Séjour Le Fosso :

#### a. Situation géographique :

Le Centre de Séjour Le Fosso se situe sur la commune de Gomené (550 habitants), connue pour son patrimoine breton, ses sentiers pédestres et sa biodiversité. En Centre Bretagne, le Fosso est idéalement situé à 30 minutes de la forêt de Brocéliande, 45 minutes de Rennes, 1 heure de Vannes et de Saint-Brieuc ainsi que d'1 heure de la côte et des plages du Nord comme du Sud de la Bretagne.

Accessibilité : en voiture à 1,5km de l'axe N164 - Rennes Carhaix.

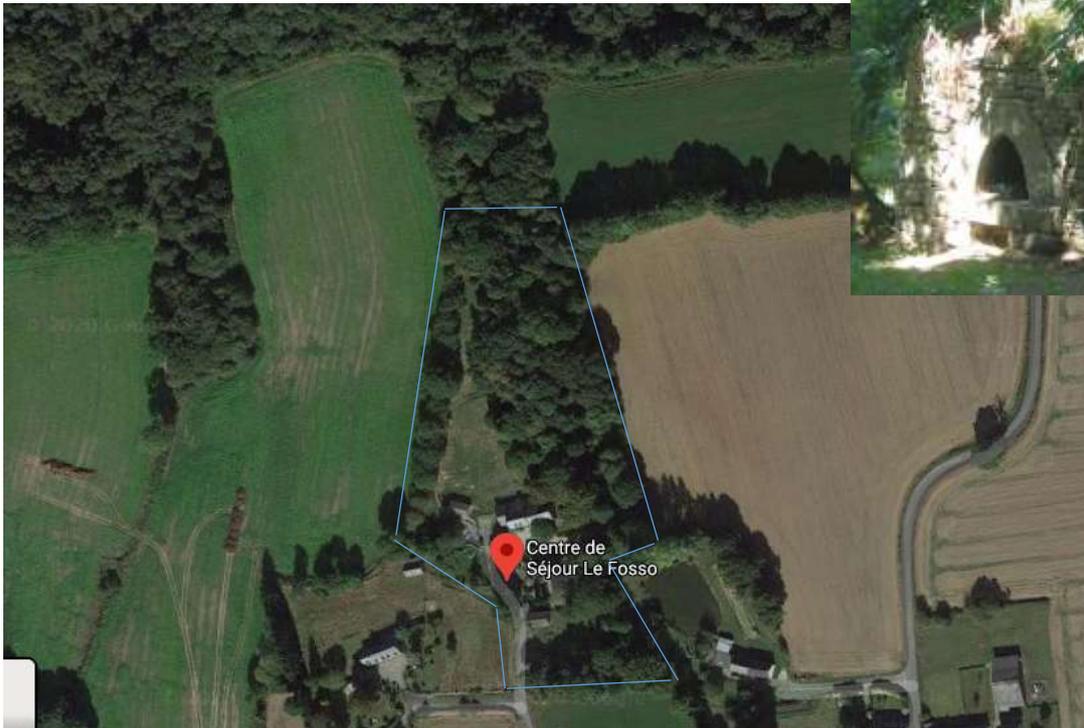
En transport en commun, plusieurs solutions existent présentées en pièce-jointe.



b. Description synthétique du patrimoine :

Les terres (surfaces approximatives), plan de situation ci-dessus :

- 2,5 hectares de terrain
- 1,5 hectares de bois et prairies environ
- 1 hectare de jardins et aménagements extérieurs (chemins, court centrale, parkings..)
- Le sol est très fertile à la production potagère.
- Grande diversité d'arbres sur la propriété (châtaigniers, hêtres, bouleaux, chênes, noisetiers, sureau...)
- Un puits
- Trois bassins d'eau (dont une source) et zone humide
- Un four à pain à rénover (datant des années 1800 environ)



### La Maison de Ferme :

- Surface 551 m<sup>2</sup> en tout (y compris rangements, locaux techniques etc.) dont habitable : 346 m<sup>2</sup> (RdC 246 m<sup>2</sup> + 100 m<sup>2</sup> à l'étage).
- Cuisine professionnelle équipée
- 1 salle commune de 72m<sup>2</sup> sur plancher en bois (accueil 40 personnes à table, agréé pour l'accueil de 70 personnes)
- 8 chambres, dont 3 à l'étage (dont 6 avec salle de douche indépendante)
- 8 salles de douche en tout
- 1 véranda
- Système de chauffage par aérothermie (air, eau) et ballons d'eau chaude thermique
- Le plan d'accessibilité est téléchargeable ici : <http://www.lefosso.fr/hebergements.html>



### L'Ancienne Cidrerie :

- Surface : 205 m<sup>2</sup> (Rez de Chaussée 86 m<sup>2</sup> + Rez de Jardin 119 m<sup>2</sup>)
- 1 pièce commune avec cuisine équipée pouvant accueillir 15 à 20 personnes à table
- 6 chambres (dont 4 avec salles de douche indépendantes)
- 5 salles de douche en tout
- Le plan d'accessibilité est téléchargeable ici : <http://www.lefosso.fr/hebergements.html>



### La Maison d'habitation : (non ERP)

- Surface : 168m<sup>2</sup> (RDC et étage chacun faisant 84m<sup>2</sup>)
- Chauffage au bois et système de chauffage central au gaz.
- 1 cuisine, salle à manger
- 1 bureau
- 1 salle d'activité avec rangements
- 1 salle de bain
- 1 arrivée WC pouvant être réinstallée

#### A l'étage :

- 1 salle de douche
- 1 mezzanine servant de salon
- 1 pièce salon/pièce commune servant de chambre actuellement
- 3 chambres
- 1 pièce servant de rangement (sans fenêtre)





La Maison des Animaux : sur une surface de 54 m<sup>2</sup>, abri sur dalle béton, ouvert au Sud uniquement, avec poulailler et deux boxes



Le hangar : surface de 65,45 m<sup>2</sup>, abri bardé sur la face Nord avec espace ouvert (stockage du bois) et un espace fermé (idéal pour le stockage de vélos, petits matériel...) pouvant être rénové pour créer une nouvelle habitation (ou tout autre type de projet).



Le hangar et la maison d'habitation ont fait l'objet de réflexion d'aménagement reçus favorablement par la Communauté de Communes. Le hangar a reçu un permis de construire valable en 2009, devenu caduque depuis.

**Description générale de l'activité de la SARL Le Fosso :**

- Pas de contrats de location en cours
- Pas d'emprunts bancaires ou crédits-bails en cours.

Depuis 30 ans, l'entreprise propose une offre d'hébergement et de restauration avec ou sans animation :

- des séjours adaptés (de découverte de la Bretagne, des sens) à destination des structures spécialisées dans l'accueil des personnes à mobilité réduite (IME, EPHAD, foyers de vie, associations...)
- « L'Anglais entre vos mains », des séjours d'immersion pour apprendre l'anglais à travers des activités manuelles et ludiques ;
- la location de gîtes de groupe en pension complète ou gestion libre pour les réunions de familles, séjours sportifs, culturels...
- un lieu pour les séminaires d'entreprises et les événements culturels et associatifs.

Salariat actuel :

- Un gérant non salarié
- Une salariée en CDI à temps partiel (110 heures/mois), poste non reconduit (rupture conventionnelle prévue au moment de la transmission)
- Les autres salariés sont en CDD pour un équivalent temps plein de 1,2.

Le chiffre d'affaires varie entre 120 et 125k€ sur les 3 dernières années. Le niveau de charge externe est stable et limité. La masse salariale est contenue et le prélèvement de l'exploitant modéré.

Répartition du chiffre d'affaires par type de prestation :

Formule	Gestion Libre	Pension Complète	Pension complète avec activités
Répartition 2018	26%	35%	39%
CA 2018	31 585€	46 692€	42 627€
Résultat net de l'exercice 2018	27 564€		
Répartition 2019	25%	32%	43%
CA 2019	29 633,64 €	36 613,78 €	51 021,47 €
Résultat net de l'exercice 2019	En cours de calcul par l'expert-comptable, il pourra être communiqué dès qu'il sera connu		

En raison de la crise sanitaire liée au COVID-19, de nombreux groupes ayant réservé en 2020, reportent leurs séjours en 2021.

**c. Partenariats développés, agréments et labels :**

Le Centre dispose de plusieurs agréments :

- Agrément de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale – n° 022-062-252 : permet les accueils collectifs de mineurs (ACM) à caractère éducatif pendant les vacances et hors temps scolaire
- Agrément de l'Education Nationale – n°07-17 : permet l'accueil de groupes scolaires
- La Maison de Ferme et l'Ancienne Cidrerie sont ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie (type R+N+O) et accessibles aux PMR – 25 lits simples accessibles (l'ensemble des bâtiments en dehors de l'étage de la Maison de Ferme).

Le Centre est également labellisé :

- Etape Rando Bretagne
- Tourisme et Handicap pour les 4 catégories
- Refuge LPO
- Une démarche a été entamée pour obtenir le label Accueil Paysan, les informations pourront être transmis aux futurs repreneurs.

Depuis 2018, dans le cadre d'une réflexion sur la reprise en coopérative du Centre accompagnée par l'Union Régionale des SCOP, de nouveaux partenariats avec les artisans, indépendants et thérapeutes locaux se sont développés : Par exemple les projets suivants ont émergé :

- ressourcerie informatique solidaire
- séjours d'initiation à la Vannerie
- ateliers de réflexologie plantaire
- séjours à thème autour de la gastronomie
- balades comestibles ouvertes à tous
- activités autour du piano : Masterclasses pour la fondation SOS Talents, stages de piano pour adultes tous niveaux, cours de piano/solfège tous âges, concerts
- développement d'hébergements légers

Ce projet de transmission en coopérative est toujours à l'étude (vous pouvez consulter le site dédié <https://lascic.weebly.com/>). Il peut être intégré à la reprise si cela correspond à la recherche des repreneurs (entreprenariat sous forme coopérative).

De nombreuses autres compétences locales existent à Gomené (matériel de brasserie en vente, artisanat du bois, installation d'une ferme en maraîchage bio...).

C'est un vivier de compétences sur lequel vous pourrez compter si ces partenariats rentrent dans votre projet.

**d. Valorisation globale du bien et de l'activité :**

- L'activité (parts sociales de l'entreprise) est valorisée à hauteur de 120 000€. Cela comprend l'ensemble des données de l'entreprise (suivis financiers, fichier clients, base de données pour la recherche de financements..), les labels et agréments d'accueil, les réservations en cours pour 2021, les outils de communication (sites internet), l'ensemble du mobilier et du matériel sur site (dont un tracteur tondeuse, une voiture de fonction, une cuisine professionnelle...).
- Les biens bâtis et les terres sont valorisés à hauteur de 400 000€ suite à plusieurs estimations immobilières.

#### **IV. Options de l'appel à projet :**

Le Centre de Séjour Le Fosso offre la possibilité de développer de nombreuses activités et projets. C'est pourquoi les cédants sont ouverts à plusieurs options de reprise détaillées ci-dessous qui s'adressent à des personnes seules, en couple, aux familles ou à des collectifs déjà constitués.

Les cédants sont ouverts aux options suivantes, précisées par ordre de préférence :

- Reprise de l'entreprise (pour 120 000€) et rachat des murs (faire offre)
- Reprise de l'entreprise (pour 120 000€), sans rachat des murs (moyennant un loyer à préciser ensemble selon les conditions du partenariat).

#### **V. Critères attendus et profils recherchés :**

##### Reprise de l'ensemble des terres et des bâtiments :

Dans le cadre d'un rachat des murs du Centre, les cédants souhaitent que l'ensemble des biens soient achetés par le repreneur seul ou en collectif. Les projets de reprise partielle ne seront pas étudiés.

##### Reprise de l'activité :

Le Centre est un outil précieux pour l'accueil pédagogique, touristique, social. Même si de nouvelles activités sont développées et d'autres abandonnées, les cédants seront sensibles aux projets de reprise qui s'intègrent dans une dynamique territoriale et qui sont respectueux du vivant.

##### Capacités financières des repreneurs :

Le montage financier de rachat ou de la reprise (toutes options confondues) devra être abouti au cours du 2ème trimestre 2021 et des garanties devront être apportées pour la fin d'année 2020.