



SAINT  
ISMIER



## COMMUNE DE SAINT-ISMIER

### APPEL A PROJET POUR LA REOUVERTURE DU CAFE-RESTAURANT DU VILLAGE



### CAHIER DES CHARGES

## Présentation du bien immobilier

La commune de Saint-Ismier a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier qui abrite notamment un café-restaurant ouvert et tenu par les propriétaires depuis de nombreuses années. Le bâti existant date de début 1900 environ et est édifié en R+2+combles+cave.

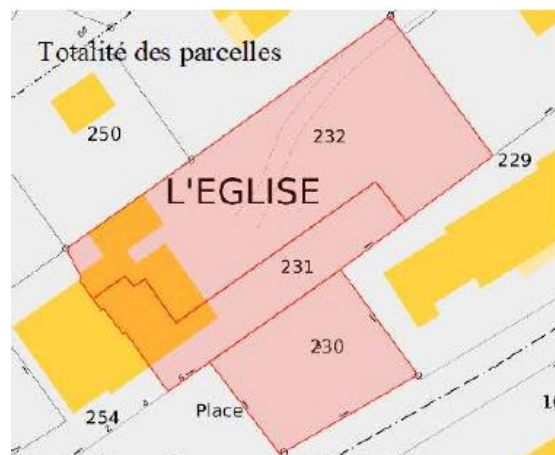
Souhaitant conserver l'esprit village de la structure au départ en retraite des propriétaires, la commune s'en est portée acquéreuse, va réaliser des travaux de remise en état de la structure du bâtiment, et souhaite maintenir ce type d'activité en la confiant à un nouvel exploitant.

### Dénomination du bien

Le bien immobilier, objet du présent appel à projet, est nommé communément « restaurant Martinet » en lien avec le nom des anciens propriétaires, auprès de qui la commune a fait l'acquisition

### Localisation du bien

Le bien immobilier est situé 4 place de l'Eglise à Saint-Ismier, au cœur du village. Il est situé sur les parcelles AL n°230-231-232p d'une contenance totale de 2 132 m<sup>2</sup>, jardin et accès annexe compris.



L'établissement est situé géographiquement au cœur de la commune à proximité d'autres commerces, d'équipements publics tels que la Mairie, la Poste, une médiathèque, l'Eglise.

Le site bénéficie d'une accessibilité adaptée à tous les modes de déplacement, ainsi que des places de stationnement à proximité immédiate. La place du village fera par ailleurs l'objet d'une étude d'aménagement global.

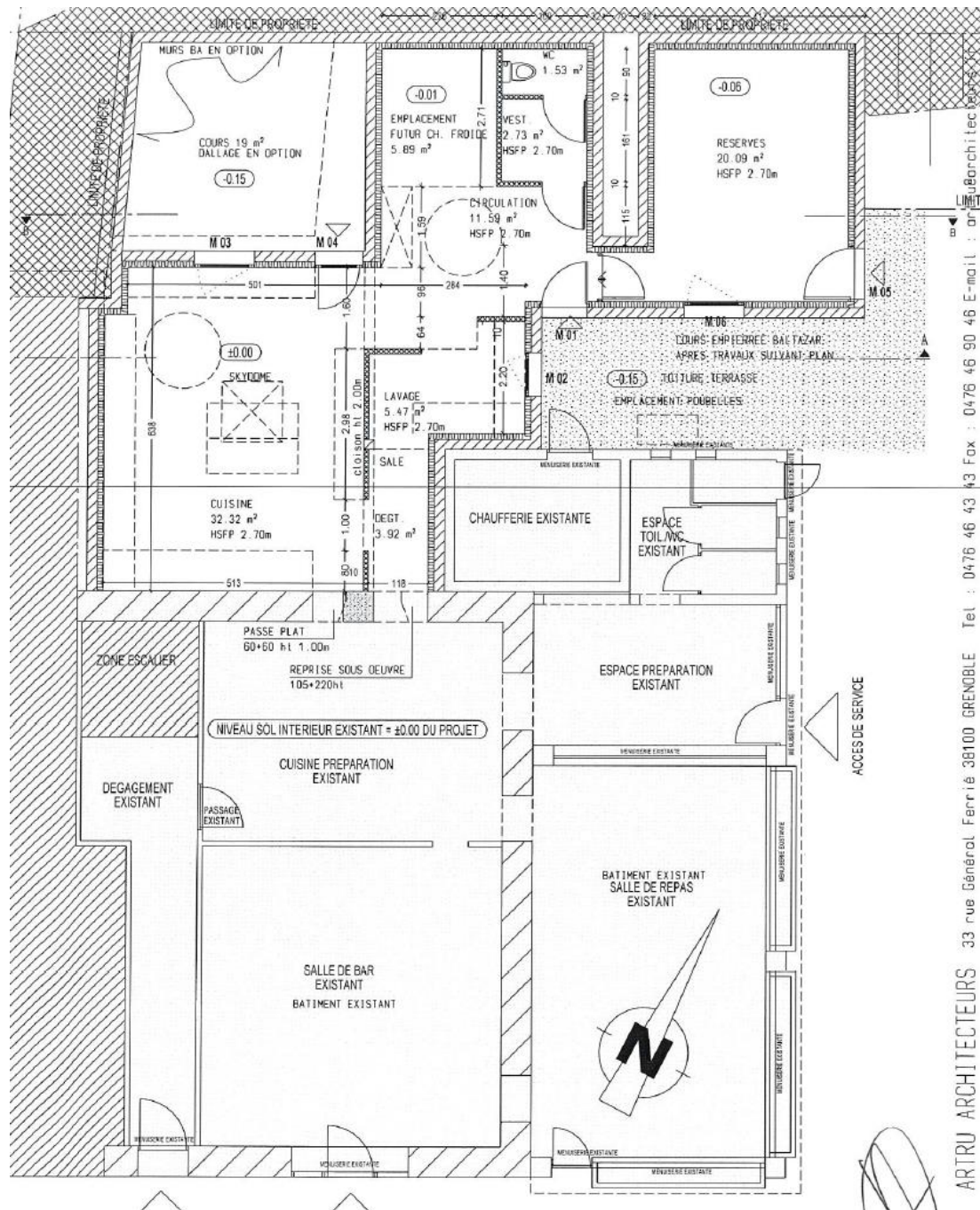
### Décomposition du bien

L'établissement se décompose de la façon suivante :

- À l'entrée une salle de bar et une pièce actuellement utilisée en arrière cuisine/salle privée, au RDC du bâti existant.
- Une salle de restaurant avec de grandes baies vitrées ouverte sur le grand paysage, complétée d'un hall et un espace sanitaire pour la clientèle.
- À l'arrière une cuisine récente en RDC issue d'une extension réalisée en 2008, intégrant une chambre froide, des WC privés pour le personnel, un espace de stockage, une courette sur l'arrière accessible uniquement par cette nouvelle cuisine.

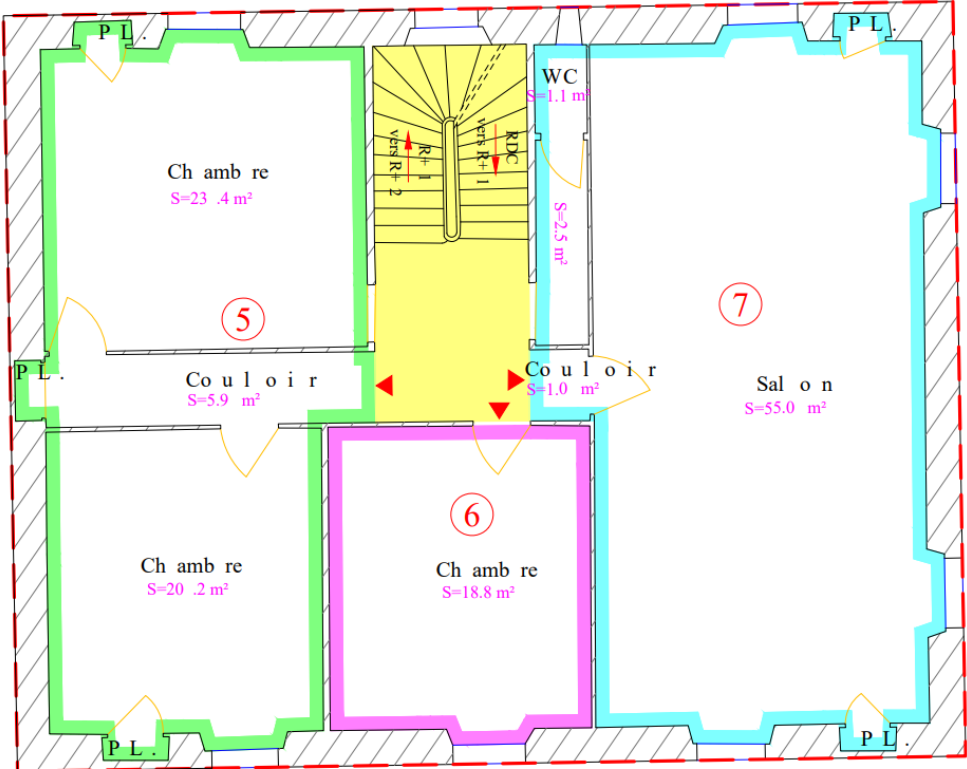
- Une grande cave en sous-sol sous le bâti d'origine (sol béton, électricité, en bon état, pas d'humidité signalée) ;
- Au premier et deuxième étage, accessibles pas un escalier central, deux plateaux d'environ 120m<sup>2</sup>
- Dans les combles, un espace réduit sous une charpente massive, ne laissant que peu de place avec 1,80 m de hauteur
- Un espace extérieur végétalisé offrant une terrasse ouverte sur la chaîne de Belledonne.

## Plan actuel du rez-de-chaussée

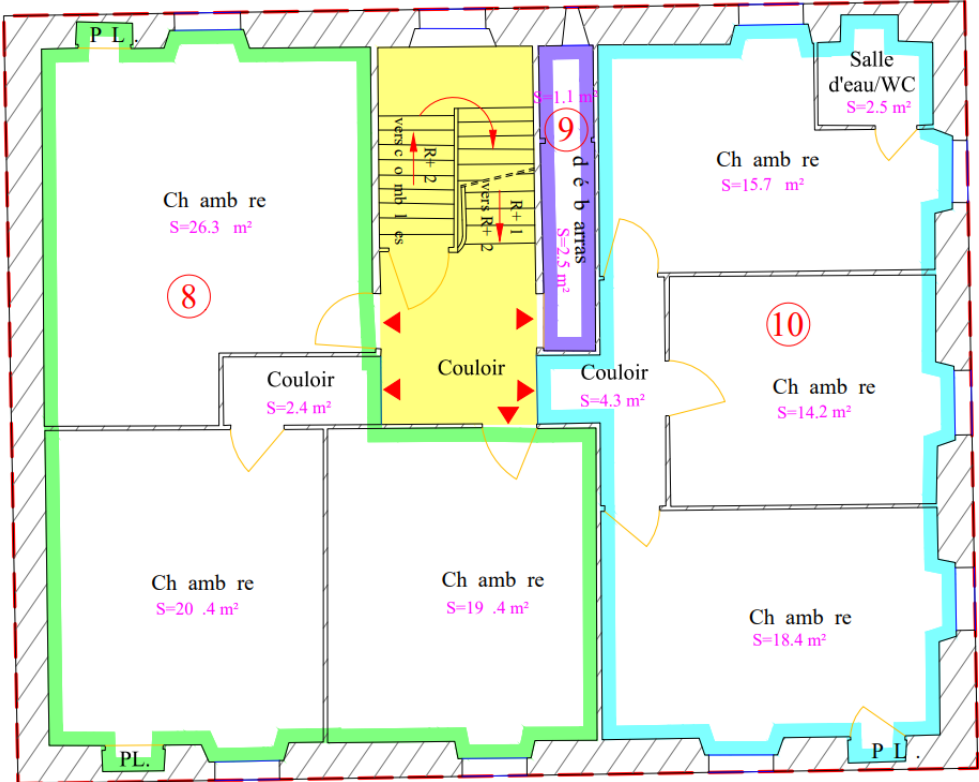


ARTRU ARCHITECTEURS 33 rue Général Ferré 38100 GRENOBLE Tel : 0476 46 43 43 Fax : 0476 46 90 46 E-mail : artru@architectes.com

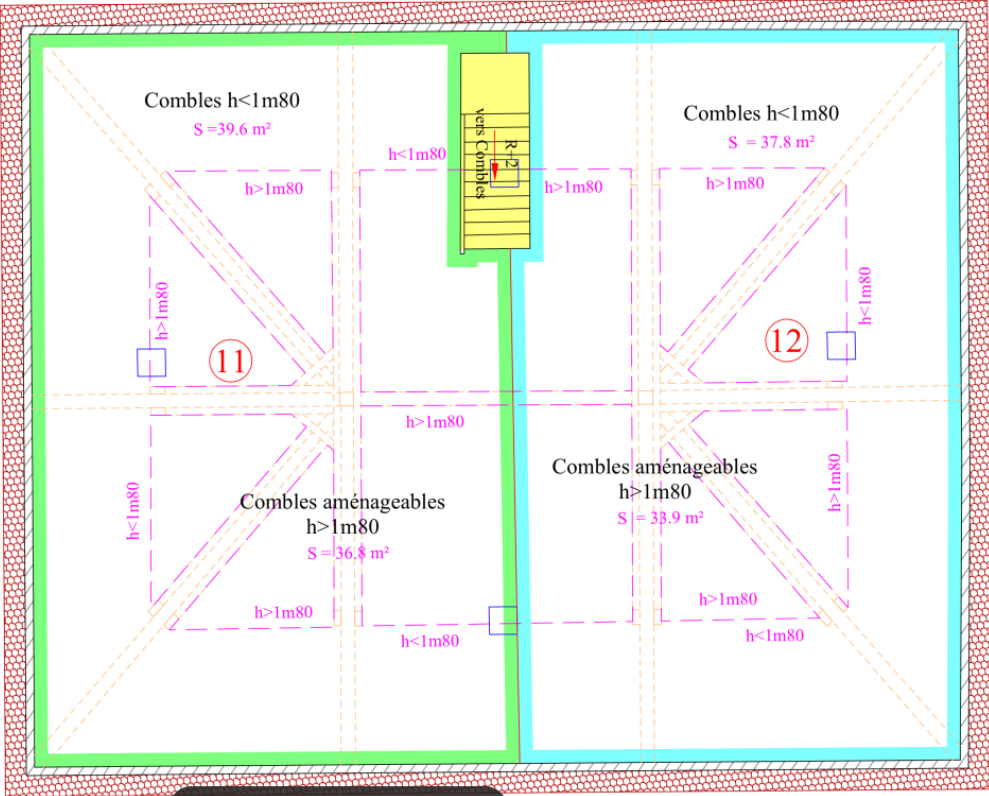
Plan actuel du premier étage



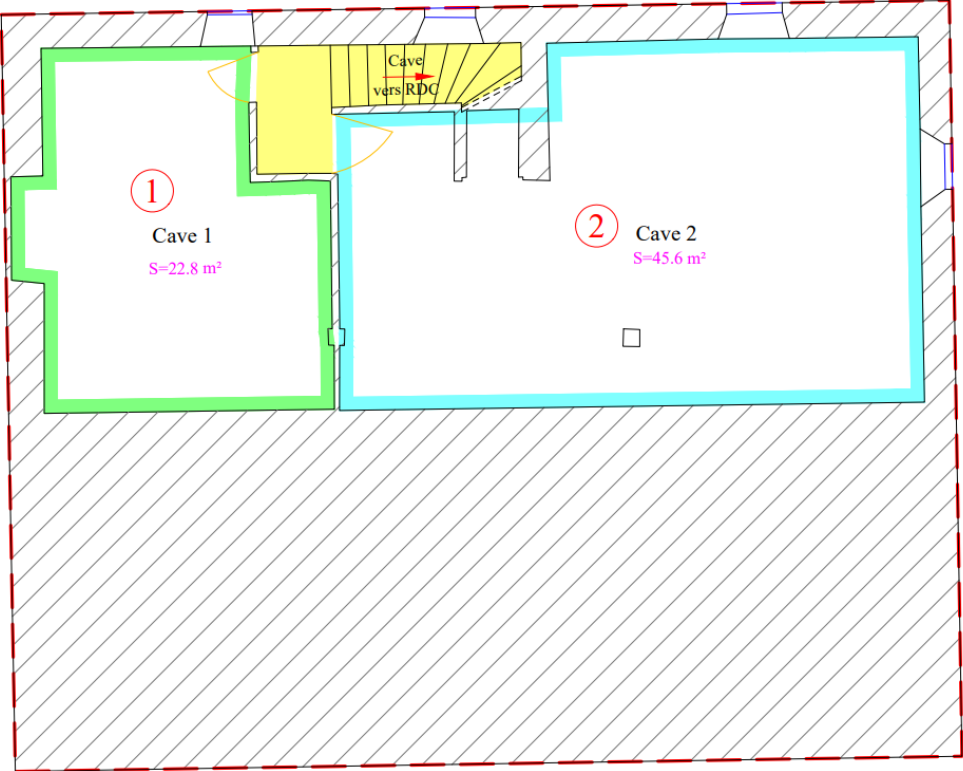
Plan actuel du deuxième étage



Plan actuel des combles



Plan actuel des caves



## Voies d'accès

L'accès de la clientèle se fait naturellement à partir de la place de l'église, soit par l'escalier qui donne sur la place, soit par la rampe qui longe le tabac presse et le marchand de primeurs.

Un accès secondaire est possible depuis le nouveau parking construit à l'arrière de la salle des fêtes du Rozat, un chemin empierré reliant celui-ci au café restaurant. A noter que ce même chemin sera utilisable pour les livraisons et pour les déplacements en « mode doux » (piéton, vélo) mais sera interdit à la circulation des autres véhicules à moteur. Il fait par ailleurs l'objet d'une servitude tout passage au bénéfice de la maison sise entre ce parking et la salle des fêtes.

## Utilisation de la terrasse

La terrasse (parcelles 230 et 231) est utilisable pour les activités du restaurant et du café. Elle pourra faire l'objet d'aménagements comme des stores ou parasols, tout en étant prudent pour toute installation fixe qui nécessitera l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Nature des travaux envisagés par la Commune

Avant la mise à disposition du lieu, ou en parallèle d'une première exploitation, la Commune a l'intention de réaliser un certain nombre de travaux (structurels) sur le bâtiment. Des chiffrages sont en cours et les travaux seront réalisés dans les meilleurs délais.

Ces travaux sont les suivants :

- Réfection de la toiture ;
- Remise à neuf de toutes les huisseries et des volets, sauf les grandes baies vitrées du restaurant (partie à définir avec le futur exploitant) ;
- Réfection des crépis et peintures des façades ;
- Nettoyage et remise à nu des premier et deuxième étages, l'objectif étant de fournir deux plateaux vides, non cloisonnés, avec les fluides en attente ;

Le contenu précis de ces travaux pourra évoluer en fonction des contraintes d'exploitation.

Une réflexion sera portée entre la commune et le futur exploitant choisi sur l'usage et l'affectation des étages supérieurs au restaurant afin de les rendre accessibles.

## Objectifs recherchés

L'intention générale de la Commune est de maintenir l'existence d'un café restaurant destiné à l'accueil du plus grand nombre dans un esprit convivial de type « bistrot de village ». Ce premier objectif doit être complété par une occupation des étages supérieurs, et éventuellement de la cave, dans ce même esprit de lieu de partage, de rencontres et d'échanges.

Ce bâtiment participera à l'animation du centre bourg, principalement diurne et exceptionnellement nocturne. La Commune a aussi l'intention de rénover la place de l'Eglise, qui lui fait face, et de trouver une nouvelle occupation pour le bâtiment dénommé « Maison Franck » qui borde le flanc Est de la place.

Pour rappel, un commerce de primeurs et un bureau de tabac presse sont contigus du café, dans le même bâtiment, le bord sud de la place est occupé par la poste, et une rue qui part de la place est bordée de plusieurs commerces.

En pratique, les activités obligatoires, souhaitées ou envisagées sont les suivantes :

- Obligatoire : un café restaurant au rez-de-chaussée, avec occupation de la terrasse quand la météo le permet ;
- Souhaitées : une occupation du premier étage perçu comme une extension du café restaurant du rez-de-chaussée, par exemple comme salle de restaurant complémentaire, ou salle de réunion pour des séminaires, ou salle de restaurant destinée à des occasions particulière (fêtes de familles, par exemple) ;
- Envisagée : une occupation du deuxième étage qui reste à définir mais qui pourrait par exemple être une zone de coworking ;
- Envisagée : une occupation des combles, mais qui pourrait se limiter à une zone de stockage, étant données les contraintes techniques et d'accès de ce plateau ;

L'utilisation du premier et deuxième étage comme logement n'est pas souhaité, considérant que les nuisances entraînées par la présence d'un café restaurant au rez-de-chaussée ne sont pas compatibles avec une utilisation des locaux à usage d'habitation, sauf, pour ce qui concerne le deuxième étage et les combles, pour du logement du personnel dédié à l'exploitation commerciale, ou pour du logement de type hôtelier (chambres d'hôte par exemple).

## Contraintes à respecter

L'exploitation actuelle du café restaurant est caractérisée par plusieurs aspects que la Commune souhaite, autant que possible, prolonger.

### Horaires du café restaurant

- Horaires actuels d'ouverture de la partie café :

En semaine, le café est ouvert dès 7h30 et ferme vers 17h. Le samedi, le café est extrêmement animé du fait de la présence du marché hebdomadaire sur la place, dès 7h du matin, jusqu'à environ 13h. Il est aussi ouvert le dimanche matin.

- Horaires actuels d'ouverture de la partie restaurant :

Le restaurant sert des repas uniquement en semaine le midi et est fermé le soir.

- Horaires souhaités :

Le café pourra ouvrir sur une période un peu plus longue, mais devra être fermé le soir. L'ouverture du restaurant le soir n'est pas souhaité, sauf éventuellement une ou deux soirées par semaine (vendredi et / ou samedi) et sauf exceptionnellement pour des activités ponctuelles (fête de la musique, Halloween, restaurant privatisé). En cas d'ouverture le soir, la Commune sera extrêmement vigilante sur l'arrêt des nuisances au plus tard à 22h. Tout manquement à cette règle pourra conduire à une interdiction d'exercer le soir.

### Nature des repas

Plusieurs restaurants existent déjà sur la Commune, chacun ayant sa spécialité en termes de type d'accueil et de type de menu. Ce restaurant n'a pas vocation à leur faire concurrence sur une typologie similaire.

Pour le repas du midi, la Commune souhaite maintenir un type de menu qu'on peut qualifier de « menu ouvrier », c'est-à-dire avec un panier moyen inférieur à 30€. Pour l'éventuelle ouverture du soir, la valeur du panier pourra légèrement augmenter mais devra rester « raisonnable ».

La clientèle actuelle est en effet composée de personnes travaillant dans le secteur et souhaitant « cantiner » pour un montant limité, et par des habitués souvent séniors qui ne pourraient soutenir une visite régulière si les prix étaient trop élevés.

### Animations

Comme il a été dit en préambule, le café restaurant a une vocation d'animation pour le centre bourg. A ce titre, il est attendu du futur exploitant qu'il autorise et même propose toute activité permettant aux habitants de la Commune de se retrouver et de passer des moments conviviaux.

La Commune sera donc extrêmement attentive à la qualité de ce qui sera proposé de ce point de vue. Une approche conjointe avec des associations locales sera par exemple appréciée, tout en restant clair sur le fait que le café restaurant ne sera pas considéré comme une salle communale mise à disposition des associations. Toute relation entre le café restaurant et une association doit rester dans un cadre commercial qui convient à l'exploitant.

## Coworking

Plusieurs expériences locales peuvent laisser penser qu'une zone de coworking peut trouver sa clientèle. Si le futur exploitant souhaite en ouvrir une (à priori au deuxième étage), la Commune sera très favorable et s'assurera en particulier que la connectivité internet sera de qualité. L'exploitant devra prendre en charge toute la logistique correspondant à cette activité : réservation des salles, facturation, mise à disposition des stations d'accueil, etc.

## Présence d'un salarié

Le café restaurant était exploité par la société « Restaurant Martinet » qui comptait dans ses rangs un salarié. La Commune a racheté le fonds de commerce et a donc repris à son compte le contrat de travail de l'ancien salarié. Le futur exploitant devra à son tour reprendre ce contrat de travail en CDI. Ce salarié se chargeait intégralement de la partie cuisine et prêtait la main pour le service dans le café.