

Commune de Vinça
Région Occitanie
Département des Pyrénées-Orientales
Arrondissement de Prades
Canton Le Canigou
Communauté de Communes Conflent-Canigo



Création d'un multiservices Café-snack

Dossier réalisé par la CCI des Pyrénées-Orientales

Service Appui aux entreprises et aux collectivités

Pascal Astarie - Tél. : 04 68 35 98 79 - Mail : p.astarie@pyrenees-orientales.cci.fr

Octobre 2022

Vinça, entre mer et montagne.

Vinça est une commune située au centre du département des Pyrénées-Orientales, bordé par la RN 116, menant côté ouest à la sous-préfecture de Prades, aux stations de ski de la Cerdagne et du Capcir et à l'Andorre et côté est vers la Préfecture de Perpignan et le littoral roussillonnais.

Sur le plan historique et culturel, la commune est au sein du pays du Conflent, correspondant à l'ensemble des vallées pyrénéennes qui confluent avec le lit creusé par la Têt entre Mont-Louis et Rodès.

Vinça compte 2 131 habitants en 2021, 835 résidences principales et 223 résidences secondaires.

C'est une des portes d'entrée de la destination Conflent Canigo qui, au pied de cette montagne qui fait référence en pays Catalan, permet le départ de randonnées pédestres, VTT et équestres.

La ville de Vinça est depuis bien longtemps une ville d'eau : le lac des Escoumes et le barrage de Vinça ont pour fonction principale de répondre à la satisfaction des besoins estivaux et d'assurer l'écrêtement des crues.

Les rivières attenantes et leurs qualités halieutiques offrent des pêches sportives aiguisant la curiosité des pêcheurs venus des quatre coins du département. Vinça est classé « station verte », 1^{er} label d'écotourisme en France.

La commune a su préserver son centre ancien où les maisons à encorbellement encerclent une église devenue un véritable conservatoire de l'art baroque roussillonnais, à savoir l'église Saint-Julien et Sainte-Baselisse.

Jalonné de fontaines et d'oratoire, Vinça propose des hébergements au style chaleureux.

Un camping trois étoiles a fleuri sur les rives du lac et propose des vacances très nature. Il compte 112 emplacements et un taux d'occupation de 90 % l'été. Il a été confié par la Ville par bail emphytéotique administratif à la société privée « Les rives du Lac de Vinça » qui, fort de son taux de réussite, va investir dans son développement avec une montée en gamme des services.

De l'autre côté de la rive, sur la plage, un parc de loisirs pour partie aquatique permet à toutes les générations de partager le plan d'eau et ses plaisirs. 500 personnes par jour (été 2022) viennent s'adonner à la baignade ou à d'autres jeux ludiques du plan d'eau.

Une cave coopérative viticole se situe en entrée de ville, dont le bâtiment abrite également l'Office de Tourisme. A moyen terme, cet équipement fera l'objet d'une réflexion pour y accueillir de nouvelles activités tertiaires afin de booster et diversifier l'offre.

Forte de la richesse de son tissu associatif (52 associations actives sur Vinça), la commune reste un lieu de festivités et de tradition, où se perpétuent les fêtes catalanes ainsi que la foire traditionnelle de la Saint-André (novembre), la fête de la Saint-Julien (janvier), la fête de l'élevage (avril), le festi'lac (août) et le festival de musique autour de l'orgue de Jean-Pierre Cavallé (juillet/août).

Situation géographique de la commune de Vinça



L'offre commerciale

Une vingtaine de boutiques de proximité sont présentes dans le cœur de ville et installées de manière diffuse dans les ruelles de la commune (liste activités présentes)*

Bien réparties spatialement, avec leurs vitrines attractives, elles assurent un maillage cohérent de l'offre commerciale.

Si la plupart de ces points de vente exploitent leurs fonds de commerce en société, ils restent toutefois assez faiblement capitalisés et comptent moins de cinq salariés pour la majorité d'entre eux.

L'enquête commerciale réalisée par la CCI P.O. à l'automne 2021 révélait que 64 % des chefs d'entreprises sont locataires de leur local, dont la surface de vente reste modeste, comprise entre 30 et 50 m². L'absence d'une vraie locomotive dans le centre-bourg, un stationnement qui reste à optimiser et une signalétique appropriée sont autant de freins au dynamisme commercial du centre-bourg. L'étude précisait également le souhait des chefs d'entreprise de voir l'offre médicale et paramédicale renforcée ainsi qu'une diversification des services (bar licence IV, restaurant avec terrasse, laverie automatique, chambres d'hôtes, services informatiques ...).

Vinça, situé entre Ille-sur-Têt avec sa zone commerciale du « Camp Llarg » (Super U, Aldi, services de proximité ...) et la sous-préfecture de Prades avec la zone économique « Gibraltar » (Super U, Sport 2000, Intermarché, Connexion, Boulanger, Weldom, village d'entreprises INICI ...), présente un taux d'évasion des dépenses des ménages élevé et a pour conséquence la paupérisation de l'offre de proximité.

Parallèlement, la commune possède un tissu artisanal dense avec une trentaine d'activités présentes (menuisiers, électriciens, peintres, ferronniers d'art, maçons, plâtriers, plombiers, transports ...) et des emplois non délocalisables.

Le secteur médical et paramédical est lui aussi relativement bien représenté, avec deux médecins, un dentiste, une ostéopathe, des cabinets d'infirmiers, deux kinésithérapeutes, deux podologues, une orthophoniste et une pharmacie, complètent les services à la population.

* épicerie (2), boucherie-charcuterie (1), agence immobilière (1), pharmacie (1), électroménager (1), fleuriste (1), presse (1), coiffeur (2), esthétique (1), restaurant (1).

Petite ville de demain

Située en zone de revitalisation rurale (ZRR), engagée dans le processus « bourg-centre » du Conseil Régional Occitanie et « classée » petite ville de demain, la commune de Vinça, en collaboration avec la Communauté de communes Conflent Canigo, est à l'initiative de plusieurs projets afin de dynamiser et de structurer son économie de proximité.

Améliorer le cadre de vie, booster l'économie locale, renforcer le service à la population font partie des axes d'intervention de la collectivité Vinçanaise.

Citons quelques projets :

→ Une nouvelle ZAE est en phase de commercialisation pour permettre au tissu artisanal local de se développer et la demande de foncier est importante pour des artisans extérieurs à la commune.

→ La redynamisation du cœur de ville par l'embellissement et le fleurissement des places, la mise en valeur des fontaines.

→ Le renouvellement du mobilier urbain.

→ Le renforcement de la signalétique commerciale.

→ L'aménagement touristique du bord du lac des Escoumes.

→ L'optimisation de l'attractivité du marché de plein air grâce notamment aux transports en commun.

Bien d'autres projets, énergétiques, infra-structuraux, de transition écologique, d'habitat, d'aménagement et d'urbanisme figurent au programme de la nouvelle municipalité aidée en cela par son adhésion à la Communauté de communes Conflent Canigo.

Création d'un multiservices café-snack

Pour « lutter » contre la fermeture de ses commerces, la mairie vient d'acquérir les murs de l'ancien « café de France », en plein centre, afin de redonner vie et dynamisme au dernier café du village et permettre aux gens de se retrouver dans un cadre convivial avec une terrasse extérieure agréable.

Possédant une licence IV, la municipalité la mettra à disposition d'un couple de gérants déjà identifiés pour l'exploitation de l'activité.

Après la fermeture du café « L'apérothérapie » tout récemment, plus aucun lieu de ce type n'est ouvert, ce qui fragilise l'offre commerciale du centre-ville et raréfie les occasions de se réunir.

Le type d'exploitation reste à déterminer (bail commercial, DSP, bail administratif ...) ainsi que des activités connexes qui pourraient venir conforter la rentabilité du lieu (tabac, presse ...).

La commune a racheté les murs pour 65 000 euros et va procéder à la réhabilitation des lieux qui est en cours de chiffrage.

Photos local ancien Café de France



Labellisation

La chambre de commerce et d'industrie des Pyrénées-Orientales, en partenariat avec le Conseil départemental des Pyrénées-Orientales et l'association des Maires, des adjoints et de l'Intercommunalité des Pyrénées-Orientales, développe un nouveau label pour les derniers commerces dans les villages du département, sous l'appellation « Café d'ici - Café d'aquí ».

Ce label est donné à des exploitants qui passent avec succès un audit qualité et impose que l'activité soit en cours. Le label ne peut donc être attribué à un établissement qui n'est pas en fonctionnement. La commune de Vinça qui souhaite créer ce multiservices de café/snack en cœur de ville a entériné le fait que celui-ci sera pleinement éligible au label. Les futurs exploitants pourront être audités dès l'ouverture de l'établissement. Cette grille d'audit comporte une trentaine de points qualitatifs couvrant l'aspect extérieur et intérieur.

La qualité de l'accueil, les services proposés, la connaissance des produits et du territoire, le respect de la réglementation, la compétence du personnel, l'état du matériel et du mobilier sont scrutés et donnent lieu à une notation en vue de la labellisation.

L'audit est réalisé par un technicien de la CCI P.O. et fait l'objet d'une restitution personnalisée au chef d'entreprise.

Éléments de cadrage – Démographie

Vinça

Département : Pyrénées-Orientales
Région : Occitanie
Arrondissement : Prades
Canton : Le Canigou
Intercommunalité : « Conflent - Canigo »

Population : 2 131 habitants
Superficie : 7, 74 km²
Densité : 273 habitant/km²
Altitude minimum : 199 mètres
Altitude maximum : 364 mètres

Evolution de la population

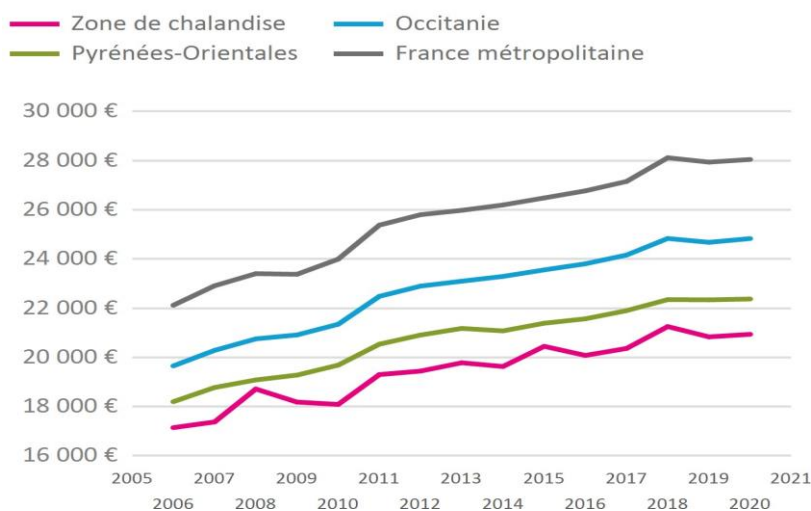
2014	2015	2016	2017	2018	2020
1994	2003	2040	2075	2100	2131

Moyenne d'habitants par ménage : **2,1 personne**

La population a augmenté de 7 % en huit ans.

Schéma évolution du revenu annuel moyen

EVOLUTION DU REVENU ANNUEL MOYEN



Zone de chalandise retenue pour le calcul du marché théorique

Les communes retenues pour le calcul du marché théorique ci-après sont issues de notre Observatoire régional sur les flux de clientèle et sur les déplacements naturels vers les bassins de vie des vallées convergentes vers la commune cible, lieu d'implantation du projet.

Commune Zone primaire	Nombre d'habitants
Vinça	2 131 habitants

Communes Zone secondaire	Nombre d'habitants
Arboussols	124
Baillestavy	117
Espira-de-Conflent	165
Estoher	138
Finestret	192
Glorianes	25
Joch	268
Rigarda	648
Rodes	628
Taurinya	332
Tarerach	43
Valmanya	34

Total zones I et II = 4 845 habitants

Calcul du marché théorique

Le marché théorique se calcule par rapport aux dépenses commercialisables nationales des ménages. Il est corrigé par des indices de disparités à la consommation, IDC (en base 100) locales.

Exemples :

- Les ménages dont l'IDC s'élève à 90,2 consomment 9,8 % de moins de produits que la moyenne nationale.
- Les ménages dont l'IDC s'élève à 101,2 consomment 1,2 % de plus que la moyenne nationale.

Total de la zone de chalandise : 4 845 habitants

Nombre moyen d'habitants par ménage : 2,1 habitants

Nombre de ménages retenus : 2 307 ménages

Famille	Dépenses nationales en millions d'euros (2021)	Evolution 2020 - 2021	Budget annuel moyen par ménage en €
Restauration rapide	11 445	+ 18,7 %	372,99
Débits de boissons	8 494	+ 12,4 %	276,81
Total	19 939	+ 15,9 %	649,80

Compte tenu des IDC locaux, il faut minorer/pondérer cette dépense nationale de 649,80 euros par les IDC locaux qui sont respectivement de 78,10 sur la zone primaire et 79,41 sur la zone secondaire. Nous partirons donc sur une dépense moyenne par ménage et par an de 512,17 euros pour les deux postes de consommation ci-dessus, ce qui donne :

Marché théorique

2 307 ménages x 512,17 euros = 1 181 576 euros

Taux d'emprise et marché potentiel du multiservices de Vinça

L'emprise sera différente selon que l'on se situe sur la zone primaire et la zone secondaire.

En effet, les temps trajets d'une part et l'offre commerciale concurrente d'autre part ont une attraction plus ou moins forte par rapport au lieu d'implantation du projet.

Nous partirons d'une hypothèse moyenne de 20 % pour la zone I et de 10 % pour la zone II de la dépense moyenne de la zone de chalandise.

Zone I : 20 % de 512,17€ = 102,43€

Zone II : 10 % de 512,17€ = 51,22€

Calcul du chiffre d'affaires potentiel

(zone I) → 103 970 € (1 015 ménages x 102,43 €)

(zone II) → 66 176 € (1 292 ménages x 51,22 €)

Total **170 146 €**

Cela nous donne en première année une hypothèse moyenne, un chiffre d'affaires potentiel de **170 146 €**.

Ces données excluent la clientèle touristique et de passage difficiles à appréhender dans les communes rurales. Nous resterons donc sur les autochtones pour le calcul du chiffre d'affaires potentiel de l'exploitation de l'activité bar/snack.

Données d'exploitation

Nous partirons avec 2,5 personnes dès le départ pour l'exploitation de l'activité Bar/snack au smic sur douze mois (salaires chargés).

Puis nous tiendrons compte dans ce type d'exploitation de ratios inhérents à la profession :

Comptes d'exploitation

Produits d'exploitation (CA)	100 %	170 146 €
Charges variables (achats matières)	28 %	47 641 €
Charges externes (loyer, honoraires Comptable, assurances, crédit-bail, énergie, déplacements ...)	25 %	42 536 €
Charges de personnel (salaires bruts)	29 %	49 365 €
Amortissements		15 000 €
Bénéfices		15 604 €

Nous avons pris une marge brute commerciale de 72 %, sachant que sur les liquides par exemple les coefficients multiplicateurs peuvent être bien supérieurs, notamment sur les alcools.

2,5 salariés dès le départ ne seront peut-être pas nécessaires, seuls les deux gérants peuvent débiter, ce qui laisse une marge supplémentaire pour les rémunérations qui pourraient être réellement versées.

Enfin, d'après les ratios de la profession, les charges externes oscillent entre 20 et 30 %. Nous avons retenu 25 %.

Dès la première année, un bénéfice est dégagé, ce qui permet une capacité de remboursement éventuelle si des investissements sont réalisés par emprunt.

Dans la perspective du chiffre d'affaires réalisé et que nous avons retenu à hauteur de 170 000 euros, le seuil de rentabilité serait atteint à hauteur de 138 000 euros, soit le 293^{ème} jour de l'année. On parle alors de point mort, le moment où l'entreprise ne fait ni perte ni bénéfice. Celui-ci se mesure en faisant le ratio des charges fixes divisé par le taux de marge sur les charges variables. L'exploitation couvre alors l'ensemble de ses charges fixes de l'année le jour où elle atteint son seuil de rentabilité.

Attendus de la réalisation du projet

A/ Offre commerciale

Une valeur ajoutée certaine. Ce projet est de nature à renforcer qualitativement et durablement l'offre commerciale du cœur de ville, voire de jouer un rôle de locomotive en fixant et en fidélisant une nouvelle clientèle par la différenciation de son offre, ainsi qu'une clientèle de passage et touristique captive (lac des Escoumes, camping ...).

Ce projet contribue au maintien et au développement du tissu commercial en milieu rural, englobé dans une politique volontaire de la municipalité de développer son économie de proximité à travers un projet de territoire exemplaire.

B/ Pas de distorsion de concurrence

Plus aucune offre de ce type n'existe en cœur de ville. De plus, le restaurant « La petite Auberge » vient récemment d'être mis à la vente, laissant le centre-bourg orphelin de toute offre similaire.

C/ Marché théorique et viabilité économique

Marché théorique et marché potentiel son réels et ont été calculés en tenant compte uniquement des autochtones de la zone de chalandise. Nous savons que l'été, 500 à 600 personnes fréquentent le lac des Escoumes au quotidien et que les 112 emplacements du camping ont un taux d'occupation proche de 80 %, ce qui est un potentiel supplémentaire pour l'activité du projet.

D/ Aménagement du territoire en centre-bourg

Réhabilitation d'un immeuble, rénovation d'un local commercial, aménagement d'une terrasse extérieure, autant d'atouts pour la redynamisation du centre-ville et son embellissement.

E/ Labellisation

Conformément aux prescriptions du cahier des charges, ce commerce sera audité dès son ouverture pour l'obtention du Label « café d'ici - café d'aquí ». Celui-ci répond à une déclinaison de points qualitatifs réalisés par la chambre de commerce et d'industrie des Pyrénées-Orientales, gage d'une exploitation de qualité suivant des critères transversaux déclinés sur l'ensemble de l'activité.

F/ Viabilité du projet

Véritable rôle de locomotive du cœur de ville, ce projet va contribuer à créer une attractivité nouvelle sur le centre ancien. Plusieurs hypothèses de comptes de résultats ont été émises avec des montants de recettes différents et les marges de la profession. Cela laisse apparaître un bénéfice dès la première année.