

BOULANGERIE (ET AUTRES LOCAUX) À REPRENDRE

BUSSY-ALBIEUX (42)

VILLAGES VIVANTS

Vous cherchez à vous installer dans un lieu **hybride et partagé**, dans une commune de 540 habitant.es ? **La taverne brassicole (bar/brasserie), cherche à partager ses locaux.**

LOCAUX DISPONIBLES :

- Rez-de-chaussée (75m2) boulangerie de 75 m2 + locaux techniques et stockage à partager (62 m2)
- 1er étage (138 m2) 3 anciennes chambres d'hôtes pouvant être aménagés en logement/bureaux/gîte de groupe ?
- 2ème étage (140 m2) combles à aménager

CONDITIONS D'INTÉGRATION

Elles sont **modulables** et à discuter : nature des activités, lien avec l'activité de bar, clé de répartition du loyer et des charges. La **boulangerie est équipée**, avec un achat du matériel/convention de mise à disposition/association à la SARL possible.
Loyer : 1600 euros/mois pour l'intégralité du bâtiment. **À ventiler entre les différents usager.es (dont le bar).**

CONTACT

f.lianzon@villagesvivants.com
y.chamand@villagesvivants.com
La Flambée du Kroaz-Hent
contact@kroaz-hent.fr
Pour consulter l'offre complète, demander à David Kerveillant (06 14 41 45 58).

L'ACTIVITÉ

Une boulangerie bio (certification AB), pain au levain naturel, cuisson au four à bois (four à gueulard), pétrin à bras plongeants.

Chiffre d'Affaires annuels :

- 100 k€ annuels (2017-2020)
- 121 k€ de CA (2023/2024)
  - Dont 12 k€ de CA mensuels entre décembre 2023 et juin 2025, oscillant entre 9 k€ et 15 k€ par mois.

LE CONTEXTE DE LA REPRISE

Le lieu a été exploité **à partir de décembre 2023** par la **Flambée du Kroaz Hent,** tenue par David et Samuel. Les premières années ont été très encourageantes, avec **de très bons résultats dès le premier exercice et en progression jusqu'à la fin de l'activité en juin 2025** pour des raisons personnelles.

Après plusieurs mois de fermeture et de travaux d'aménagements, David a ré-ouvert le lieu **en juin 2026 sur une activité de brasserie/bar** qu'il souhaite développer et pérenniser à l'avenir.

Il souhaite parallèlement se désengager de l'activité de boulangerie en laissant la place à une nouvelle équipe expérimentée et motivée.

LA LOCALISATION

Bussy-Albieux est une commune de 540 habitants, intégrée à Loire Forez Agglomération. La commune est située sur une zone de passage, traversée par D8 (2500 véhicules/jour) qui relie Boën-sur-Lignon (3 200 habitants) et Saint-Germain-Laval (1 700 habitants), deux principales communes à proximité immédiate. La commune se situe également sur la route de Roanne (36 km) à Montbrison (24 km) et est facile d'accès via la sortie d'autoroute de Saint-Germain-Laval (A89).

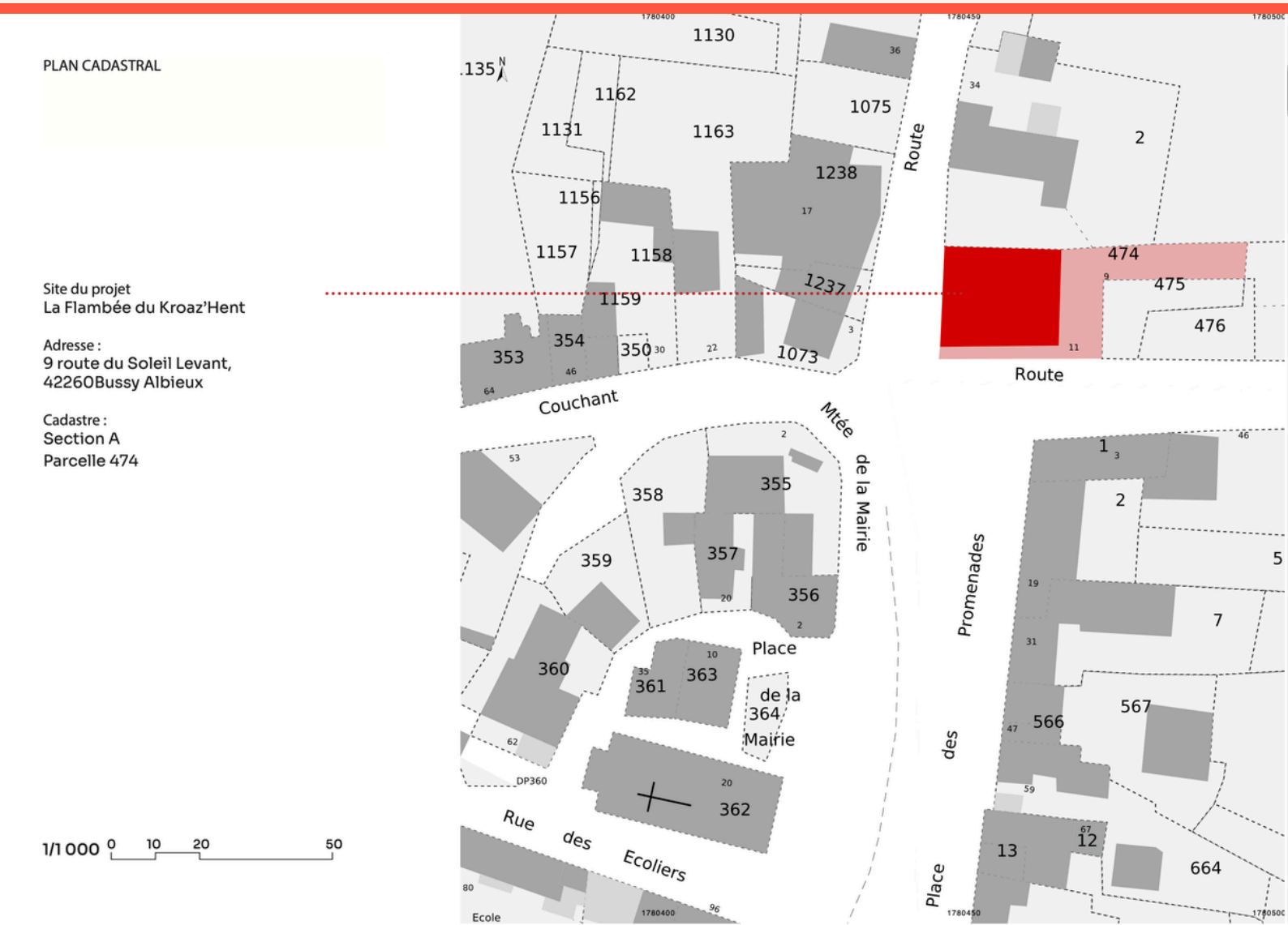
La commune est située sur le chemin de St Jacques de Compostelle (partie de Cluny au Puy-en-Velay) qui attire de nombreux visiteurs chaque année (de mars à octobre) directement dans le centre-bourg. Ce chemin est devenu un GR en 2018 et attire d'autres types de marcheurs.

LE LOCAL

Adresse : 9-11 route du soleil levant à Bussy-Albieux (42260)

Localisation et visibilité : Le bâtiment est en plein centre du village, le long de la D8 en croisement avec la D42 : la maison est très visible et facile d'accès avec des places de parking juste devant l'établissement ainsi qu'un grand parking communal situé juste en face. A proximité, se trouve également une école qui compte une quarantaine d'enfants.

Superficie totale : Le bâtiment est réparti sur 3 niveaux pour un volume global de 527m² et un terrain attenant, dont une partie aménagée en terrasse extérieure, pour le bar.



1) REZ DE CHAUSSÉE

Superficie totale de la boulangerie : 75 m²

- Magasin de 26m²
- Fournil de 32m²
- Espace de stockage de 11m²
- Chambre de fermentation de 7m².

Le rez-de-chaussée accueille également une activité de brasserie/bar, exploitée par la SARL La Flambée du Kroaz-Hent. Ainsi que des locaux techniques, dans la grange arrière (de 62 m²), à se partager entre l'activité de boulangerie et celle du bar/brasserie (modalités à définir avec l'activité déjà en place (Taverne brassicole).

2) PREMIER ÉTAGE

Le bâtiment **offre de possibilité de développement et diversification des usages** tant pour d'autres activités que pour du logement (permanent et/ou temporaire). Le **premier étage de 138 m² est un vrai potentiel.** Activités imaginées :

- Il comprend actuellement, **un logement de 55m²** actuellement occupé par l'exploitant de la Flambée du Kroaz Hent, qui pourrait le libérer pour permettre une autre installation, ou un autre projet. Pour le rendre totalement autonome, il faudrait :
  - y aménager une cuisine, dans l'espace de vie,
  - installer un escalier extérieur donnant sur la baie vitrée existante côté terrasse

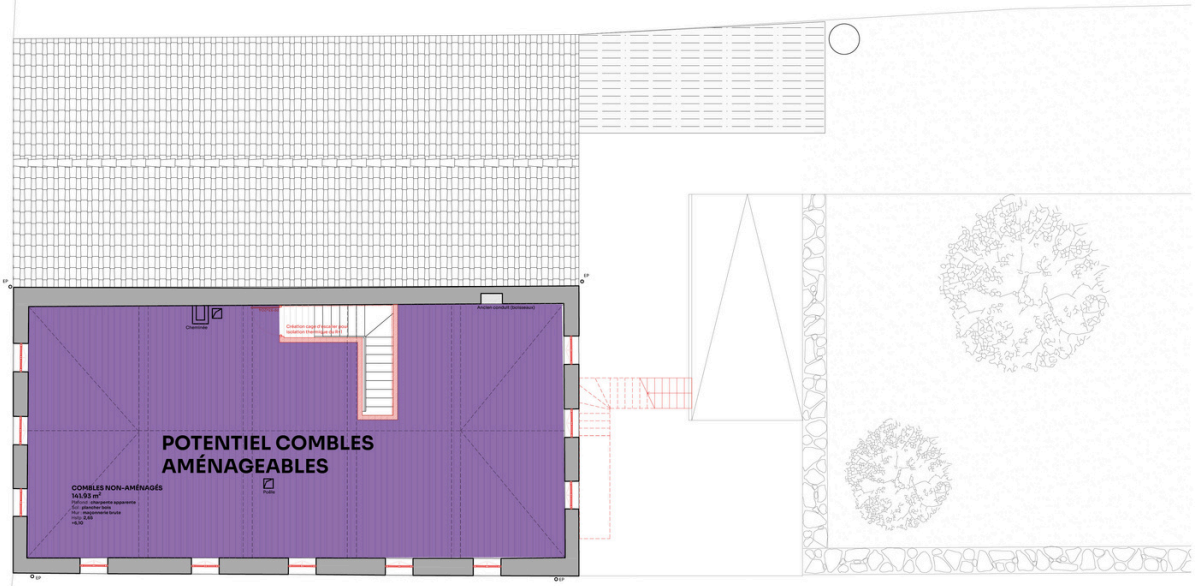
NB : Ces aménagements, si nécessaire, feront l'objet de discussion avec Villages Vivants.

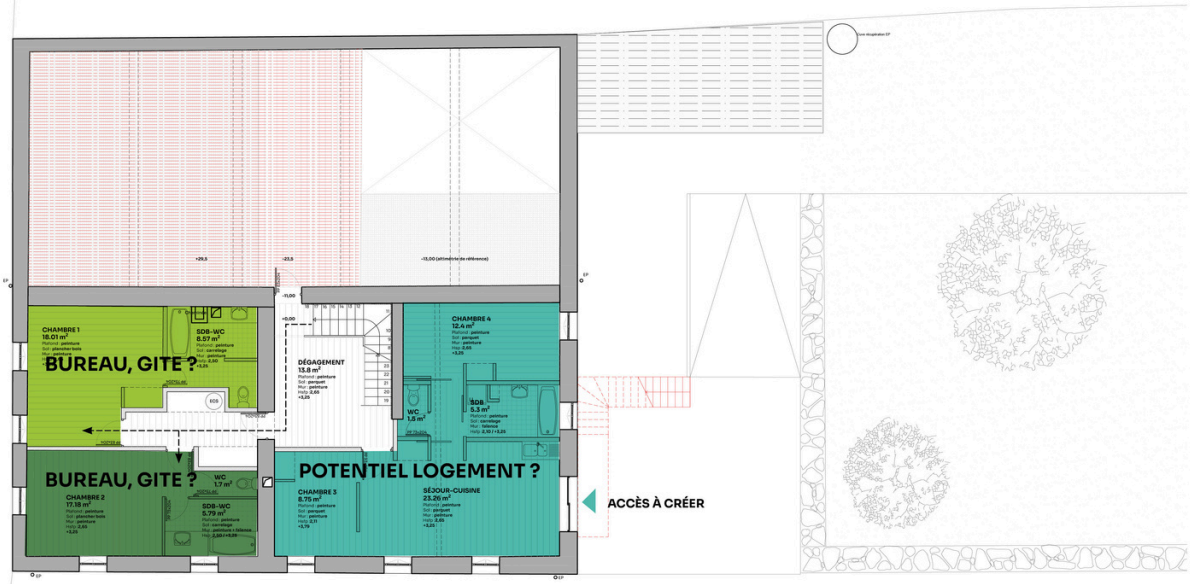
- De plus, **deux chambres inoccupées (33m² et 31m²)**, équipées de WC et salle d'eau privatives, pourraient être aménagées :
  - en espace vestiaires/bureaux du personnel
  - en gite de groupe (chambres avec salle de bain privative)
  - espace bureaux, type coworking ?

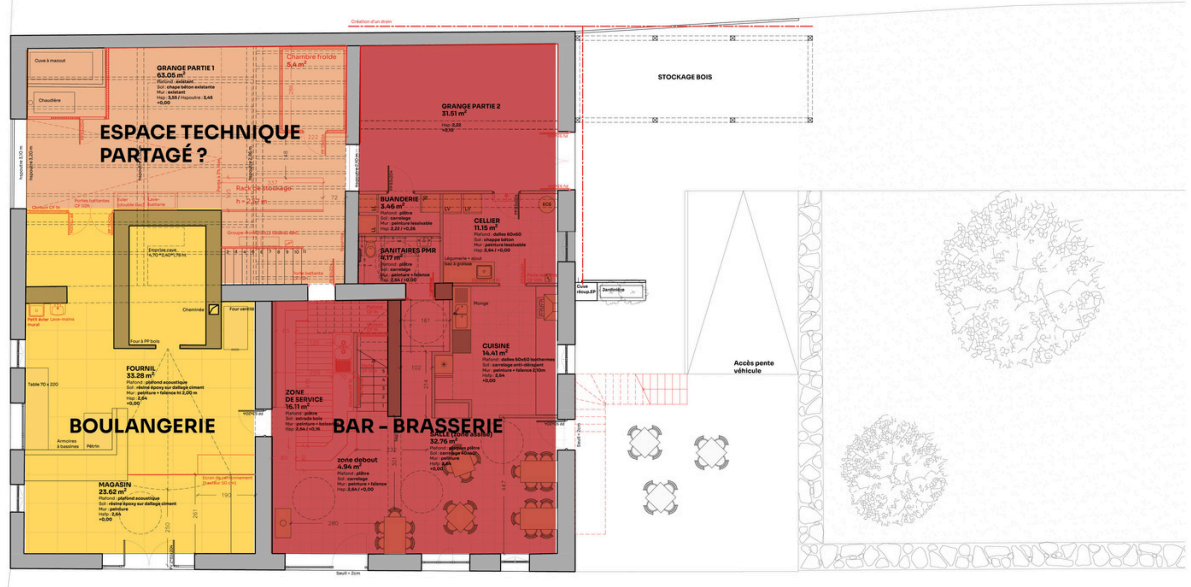
3) DEUXIÈME ÉTAGE

Le **deuxième niveau (140m²)** offre **un plateau nu complètement aménageable.** Le potentiel est présent pour cet espace qualitatif, mais cela nécessite des travaux

- Fermeture des baies par des menuiseries double vitrage
- Isolation sous rampant de la couverture
- Aménagement complet de chambres / salles d'eau


POTENTIEL COMBLES AMÉNAGEABLES
COMBLES NON-AMÉNAGÉS
141.93 m²


BUREAU, GITE ?
BUREAU, GITE ?
POTENTIEL LOGEMENT ?
ACCÈS À CRÉER
CHAMBRE 1
18.01 m²
SDB-WC
8.07 m²
DÉGAGEMENT
13.8 m²
CHAMBRE 4
12.4 m²
SDB
5.3 m²
WC
1.8 m²
CHAMBRE 2
17.18 m²
WC
1.7 m²
SDB-WC
5.79 m²
CHAMBRE 3
8.75 m²
SÉJOUR-CUISINE
23.26 m²


ESPACE TECHNIQUE PARTAGÉ ?
BOULANGERIE
BAR - BRASSERIE
STOCKAGE BOIS
GRANGE PARTIE 1
63.05 m²
GRANGE PARTIE 2
31.01 m²
Chambre froide
5.4 m²
BUANDERIE
3.46 m²
CELLIER
11.15 m²
SANITAIRES PMR
6.17 m²
CUISINE
16.41 m²
FOURNIL
33.28 m²
ZONE DE SERVICE
16.11 m²
SALLE (Rez-de-chaussée)
32.75 m²
zone debout
6.94 m²
MAGASIN
23.62 m²
Accès pente véhicule

BAR/BRASSERIE
LA TAVERNE BRASSICOLE













LES EXTÉRIEURS
TERRASSE ET JARDIN





BOULANGERIE À REPRENDRE





1ER ÉTAGE
ANCIENNES CHAMBRES D'HÔTES







2ND ÉTAGE
COMBLES AMÉNAGEABLES

L'ACCOMPAGNEMENT

- Possibilité d'être accompagné par un écosystème d'acteurs soutenant et engagés
  - Villages Vivants (propriétaire du bâtiment)

- Mise en réseau envisageable avec d'autres partenaires en fonction du projet
  - GRAP (accompagnement à la gestion et mutualisation de services dans l'alimentation de proximité) ; URSCOP AURA (réseau d'accompagnement des entrepreneur.es coopératifs) ; France Active Loire (financement de l'entreprenariat engagé), etc.

LES CONDITIONS DE REPRISE

Investissements limités (à définir en fonction des conditions d'intégration, maximum de 50 k€ en cas de rachat du matériel)

- Des **conditions d'intégration** dans le **lieu modulables et à discuter** : cadre juridique, complémentarités et liens avec l'activité de brasserie/bar, clé de répartition des charges et notamment du loyer…

Parmi les pistes envisageables :

- Intégration à la SARL « La Flambée du Kroaz Hent »
- Mise à disposition des espaces et de l'outil de travail par la SARL « La Flambée du Kroaz Hent » ;
- Rachat du fonds de commerce / matériel à l'entreprise et mise en place de deux baux distincts avec la foncière solidaire Villages Vivants

A titre indicatif, le loyer actuel (pour l'ensemble du bâtiment) est de 1 600€ HT/mois, soit 19 200€ HT/an. L'occupation est encadrée par un bail dérogatoire de 12 mois renouvelables, signé avec la SARL « La Flambée du Kroaz Hent ».

- Possibilité d'envisager de loger à l'étage
- Partage des espaces communs et zones de circulation à définir et discuter ensemble.

N'hésite pas à nous écrire, nous pourrons nous rencontrer et discuter des possibilités et modalités de rejoindre le lieu !

CONTACTS :

SARL La Flambée du Kroaz Hent :
06 14 41 45 58 - contact@kroaz-hent.fr

Villages Vivants :
f.lianzon@villagesvivants.com
y.chamand@villagesvivants.com



CONTACTEZ NOUS