

# APPEL À PORTEUR.EUSE.S DE PROJET

Le porteur de projet sera en charge de la création d'un restaurant, dépôt de produits locaux combiné de temps de convivialité.

Cet appel à candidatures a pour intention de détecter un.e porteur.se de projet qui pourra réaliser l'étude de faisabilité.

L'appel à projet est issu d'une démarche Révélateur - Fabrique à initiatives porté par TAg35 et le pôle ESS du Pays de Brocéliande depuis 2021. (cliquez sur les logos pour plus d'information)



## 1. CONTEXTE

---

Brocéliande Communauté souhaite favoriser l'installation de nouvelles activités viables dans une dynamique locale et participative.

Brocéliande Communauté, par le biais de son service économie, a lancé une réflexion concernant un local commercial vacant dans le centre-bourg de la commune de Saint-Thurial.

Pour ce faire, la collectivité aux côtés de la Commune, a missionné TAg35 et le pôle ESS du Pays de Brocéliande pour l'accompagner dans cette démarche au travers du Révélateur de territoire.

Anciennement exploité en tant que restaurant par "Le Palais de Shéhérazade" et "Le Lien Gourmand" (restaurant en RDC + Bureau à l'étage), l'étude a révélé le besoin pour le territoire de conserver une activité autour de l'alimentation. Le projet retenu proposera donc une offre de restauration sur place ainsi qu'un dépôt de produits locaux tout en étant vecteur de lien social pour les habitant.e.s.

## 2. LE LIEU

---



Idéalement situé en centre bourg près de la Mairie, de l'école et de la bibliothèque, le local bénéficie de places de stationnement gratuites et facile d'accès à proximité immédiate.

Le bâtiment qui fait l'objet de cet appel est composé de deux étages : un local commercial au rdc et un logement à l'étage. Deux baux indépendants sont prévus.

L'extérieur (cour) permet d'envisager l'aménagement d'une terrasse.



- Rez-de-chaussée, disposant d'un accès rampe PMR, divisé en deux espaces :

- une salle de 63 m<sup>2</sup> avec WC et accès direct sur la cour extérieure
- une cuisine professionnelle entièrement équipée (chambre froide, hotte, plonge équipée ..) pour une surface de 60 m<sup>2</sup> environ également

- A l'étage, logement avec une entrée indépendante (escaliers) composé de :

- 2 chambres
- 1 pièce de vie commune avec cuisinée
- 1 salle de bain

pour une surface de totale d'environ 65 m<sup>2</sup>

## 3. LES CONDITIONS LOCATIVES

---

Le local commercial sera mis à disposition en l'état. Tout aménagement sera à la charge du/ de la porteur.se de projet (peinture, décoration, ...) bien qu'il soit exploitable dès la remise des clés.

Des travaux d'aménagements du local ont été pris en charge par la communauté de communes.

S'agissant du local commercial, un loyer progressif prenant en compte l'évolution de l'activité est envisagé afin d'accompagner le porteur de projet sur sa montée en charge. L'objectif sera d'atteindre un loyer à prix de marché.

Si aucune activité est pressentie pour l'étage, ce dernier pourra potentiellement loger le porteur.euse de projet moyennant loyer.

Il est envisagé que le/la porteur.se de projet puisse, à terme, se porter acquéreur du lieu selon des conditions qui seront à fixer entre les parties.



# 4. L'OFFRE DE SERVICES PRÉSENTIE / RÉVÉLÉE

---

L'étude Révélateur initiée par Brocéliande Communauté puis coordonnée et animée par TAg35 et le pôle ESS Pays de Brocéliande avaient pour objectifs de connaître les besoins des habitant.e.s en termes de commerce et services sur la commune et de co-construire une offre adaptée en conséquence pour le local vacant.

Les activités pressenties s'articulent autour de :

## REZ DE CHAUSSEE

### ◦ **Restauration**

- Ouverture en semaine les midis et le weekend (créneaux à définir durant le montage du projet)
- Une offre à la carte (2-3 plats), un menu adapté aux saisons et local lorsque possible.
- Un service de vente à emporter les midis

### ◦ **Dépôt de produits locaux**

- Vente de produits locaux, en complément de l'offre existante sur la commune

### ◦ **Animation de temps conviviaux accessibles à tou.te.s**

- Animations ponctuelles, soirée jeux etc.

## 1er ETAGE

- Des logements de courtes durées à destination par exemple :
  - Stagiaires, alternants, jeunes actifs
  - Professionnels
  - Tourisme
- Toute autre offre à destination des entreprises et salarié.e.s

# 5. LE TERRITOIRE CONCERNÉ

---

## Brocéliande Communauté

Brocéliande Communauté s'étend de Bréal-sous-Montfort à Paimpont et compte près de 19.000 habitants. C'est donc un territoire à taille humaine, qui offre un environnement naturel exceptionnel et un cadre de vie hors du commun.

Le local commercial de St-Thurial du présent Appel à Candidature est l'un des nombreux équipements locaux qui maillent le territoire. Afin de garantir la qualité de vie de ses habitants dans leur quotidien, Brocéliande Communauté et ses partenaires proposent une offre de services dense :

- Enfance : un réseau parents-enfants et deux crèches,
- Enseignement : un réseau d'établissements scolaires (premier et deuxième degré),
- Santé : la présence de médecins généralistes et spécialistes (généralistes, ophtalmologiste, ostéopathes, kinés, dentistes, etc.)
- Culture et du sport : deux cinémas, des équipements sportifs (boxe, foot, VTT, baseball, kayak, rugby...). Des événements d'envergure régionale et nationale comme le Festival du Roi Arthur, la Galésie en fête, la Fête du Fer... Un réseau des médiathèques.
- Tourisme : la scénographie La Porte des Secrets, la base nautique de Paimpont, les sentiers de randonnées...



## La commune de Saint Thurial

Située à l'ouest du département d'Ille et Vilaine, à 20 km de Rennes le long de la voie expresse RN 24, la commune de Saint-Thurial se positionne à l'interface de Rennes Métropole et de la forêt de Brocéliande sur l'axe Rennes/Lorient.

Le centre bourg, traversé par la route départementale 69, donne accès aux communes de Baulon et Bovel. 2 160 thurialais habitent sur le territoire et bénéficient d'une ligne de bus régulière (Breizhgo) la reliant au centre-ville de Rennes en moins de 50 min.

La commune est membre de Brocéliande communauté et du Pays de Brocéliande, territoire célèbre pour sa forêt, ses légendes. Saint-Thurial se démarque par ses paysages, son environnement, le dynamisme de sa zone d'activité et par son développement démographique.

Plus de 900 foyers sont présents sur le territoire avec 60% de personnes de moins de 44 ans. Actuellement l'aménagement de nouveaux lotissements sont en cours et à l'étude, privés et publics. Cette urbanisation permet une croissance démographique constante et maîtrisée permettant de conserver l'identité de la commune.

Le bourg dispose de 2 écoles pour accueillir les enfants de la maternelle à la fin du primaire. Un accueil périscolaire et un centre de loisirs reçoivent les enfants en dehors des horaires des écoles. Une extension de la cantine est actuellement en cours afin d'améliorer les conditions d'accueil pour les déjeuners.

Pour la poursuite du cursus scolaire, le collège est situé à moins de 5km sur la commune de Bréal-sous-Montfort, ce qui permet un trajet court pour les collégiens. Le foyer de jeunes de Saint-Thurial organise des animations et sorties pour les 12/18 ans pendant les périodes de vacances scolaires.

Il existe une quarantaine d'associations, portées par des Thurialais, à caractères sportive, culturelle et sociale.

Une extension du complexe sportif de Brocéliande a récemment été réalisée, avec notamment un espace dédié au sport adapté de 200 m, la construction d'un lieu de convivialité de 60 m et une salle de squash de 65 m.

Ce sont plus de 35 commerces et entreprises qui sont installés à Saint-Thurial notamment grâce à l'extension récente de la ZAC du Chatelet. Dans le centre bourg, les commerces existants sont les suivants :

- une boulangerie,
- deux bars,
- une épicerie.

Enfin, une maison de Santé pluridisciplinaire regroupant plusieurs praticiens ainsi que des futurs médecins est en cours de construction. Celle-ci devrait ouvrir ses portes au cours du 1er semestre 2023, venant ainsi remplacer la maison actuelle devenue trop petite.



Michel Coquelle



Michel Coquelle



# 6. MISSIONS ENVISAGÉES POUR CONDUIRE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ

---

Le/la porteur.teuse de projet aura pour missions la conduite de l'étude de faisabilité : définir le modèle économique, la gouvernance, la coordination du projet, la création et la gestion de l'entreprise créée.

Il est souhaitable que le projet s'inscrive dans une logique d'entrepreneuriat collectif (utilité sociale, gouvernance participative, lucrativité limitée) et de responsabilité environnementale.

Le/la porteur.teuse de projet sera soutenu.e par un comité de pilotage constitué des parties prenantes du projet. Il/Elle pourra être accompagné par TAg35 et le Pôle ESS Pays de Brocéliande.

## Missions envisagées :

- Rassembler les parties prenantes autour du projet
- Réaliser l'étude de faisabilité (Business plan, étude de marché, rétroplanning).
- Rechercher des financements nécessaires pour le projet
- Construire l'offre de service finale adaptée aux besoins.
- Rechercher et animer des partenariats (fournisseurs, associations, collectivités..)

## Conditions de réalisation :

- S'assurer de la complémentarité de l'offre proposée en lien avec les structures locales existantes afin d'éviter toute concurrence.
- Associer les usagers et acteur.rice.s concerné.e.s dans la définition et la mise en œuvre du projet

# 7. PROFIL CONCERNÉ

---

Cet appel à porteur.se s'adresse à des entrepreneur.se.s individuel.le/s ou collectif.ve.s souhaitant développer une activité dans ce domaine

## Savoirs faire

- Acquis ou à acquérir
  - Liés à la gestion de l'entreprise
    - Etre en capacité de réaliser un business plan
    - Maîtrise des outils de suivi et de pilotage (projet et financier)
    - Créer et développer des partenariats techniques et financiers
  - Liés à la filière
    - Formation liée à l'hygiène alimentaire (HACCP)
    - Maîtrise des procédures de nettoyage et de désinfection
    - Connaissance des techniques culinaires de base (cuissons, découpe, assemblage...)
    - Une première expérience en restauration serait un atout
- Ces aptitudes seront
  - Savoir réaliser un plan de développement
  - Capacité à manager une équipe
  - Connaissances en marketing, communication, commercialisation (vente, communication)

Le comité de sélection aura une lecture pratique des dossiers de candidature, les formations peuvent être acquises ou à acquérir.

## Savoirs être

- Avoir un esprit d'entrepreneur.euse
- Aisances relationnelles fortes avec une attention particulière pour la qualité de l'accueil et une capacité à être à l'écoute des demandes des clients et faire évoluer l'offre en conséquence.
- Une personne ayant un attachement au territoire, intéressée par la dynamique de la commune.

# 8. ACCOMPAGNEMENT PROPOSÉ

---

Dans le cadre de la démarche Révélateur, une convention sera rédigée afin de fixer les modalités d'accompagnement, un plan d'action co-construit avec le/la porteur.se de projet, fixant les grandes étapes jusqu'à la création.

L'accompagnement proposé au/à la porteur.se de projet par TAg35 et le pôle ESS Pays de Brocéliande sera, selon les besoins, le suivant :

- Rendez vous de suivi
- Transmission d'outils et méthodes sur différentes thématiques (animation de réunion, gouvernance participative, partenariats)
- Mise en réseau (financements, formations, projets similaires)

Le/la porteur.se de projet aura accès aux éléments de l'étude ainsi qu'aux réseaux partenaires de TAg35 et du Pôle ESS Pays de Brocéliande.

# 9. LES PROCHAINES ÉTAPES

---

<b>Visite du lieu et temps d'échanges en collectif</b>	5 octobre 18h30-20h30
<b>Fin des candidatures</b>	16 octobre à 23h59
<b>Dates des entretiens</b>	7 novembre
<b>Réponses des entretiens</b>	Semaine du 14 novembre



# 10. COMMENT POSTULER ?

---

Pour candidater, merci de fournir les éléments suivants :

- Une présentation du ou des porteur.euse.s de projet
- Un document reprenant :
  - vos motivations pour le projet
  - votre connaissance du territoire ou comment vous envisagez de l'appréhender
  - La nature des prestations de restauration que vous souhaitez proposer
  - La nature des prestations d'animations que vous souhaitez apporter
- Une ébauche d'offre de services envisagée et les besoins nécessaires pour sa mise en œuvre (humains, partenaires et financiers)

•  
Merci d'envoyer l'ensemble des documents au format PDF, nommé "SAINTTHURIAL\_nomprenom", à l'adresse :  
revelateur@TAg35.bzh

**DATE LIMITE CANDIDATURE : DIMANCHE 16 OCTOBRE 2022 à 23h59**

## POUR PLUS D'INFORMATIONS

---

Pour toutes demandes d'informations ou documents complémentaires merci, dans un premier temps, de prendre contact par mail avec :

**Bertille HINGE**  
revelateur@TAg35.bzh

