

# APPEL A PROJET TIERS LIEU LE BÂTIMENT VOYAGEUR



Maître d'ouvrage : commune de Guipry-Messac

Adresse : 2 rue Saint-Abdon – 35 480 Guipry-Messac

**Date limite de réception des offres : 11/10/2024 à 17h00**

## SOMMAIRE

ARTICLE 1. CONTEXTE ET SITUATION .....	2
ARTICLE 2. OBJET DE L'AAP .....	5
ARTICLE 3. CONTENU DE L'AAP .....	6
ARTICLE 4. CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES .....	8
ARTICLE 5. PROCEDURE DE DEPOT DES OFFRES .....	8

# ARTICLE 1. CONTEXTE ET SITUATION

## LA COMMUNE DE GUIPRY-MESSAC

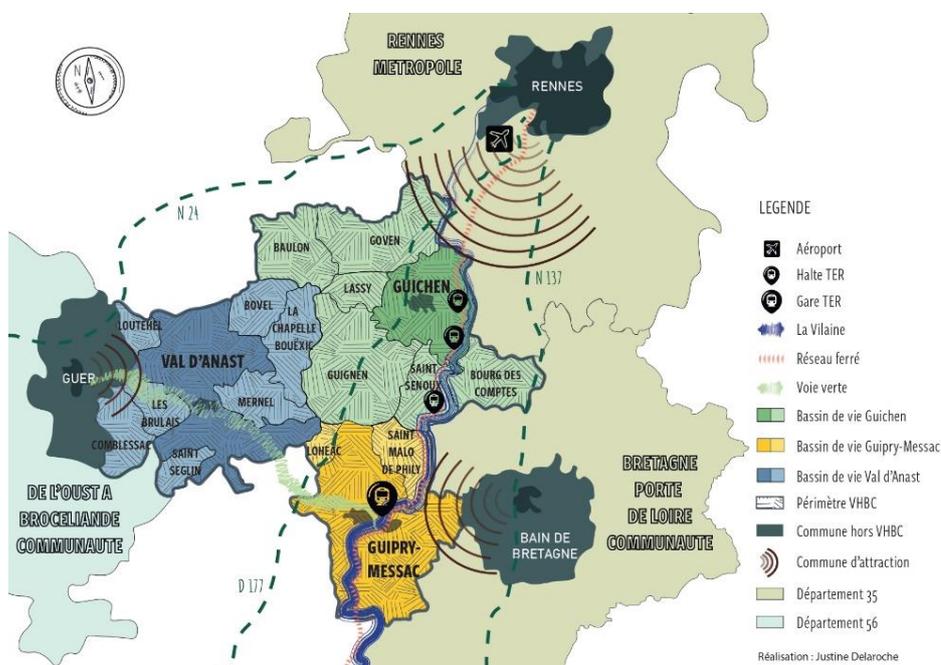
La commune de Guipry-Messac est située dans le Sud-Ouest de l'Ille-et-Vilaine, sur les axes Rennes-Quimper et Rennes-Redon. Avec sa gare ferroviaire bien desservie (6<sup>ème</sup> gare TER de Bretagne), la proximité de la voie rapide Rennes-Nantes et les routes départementales 772/777 connectées aux voies rapides, l'axe Rennes-Redon, Guipry-Messac dispose d'atouts importants en matière de transport et de déplacements.

Le fleuve « La Vilaine » et la voie verte reliant Guer à Bain-de-Bretagne constituent des éléments attractifs pour la commune. Enjambée par un pont reliant la rive gauche (côté Messac) à la rive droite (côté Guipry), la Vilaine offre aux riverains et touristes, plusieurs activités de loisirs : promenade sur les chemins de halage, pêche et sports nautiques...

Les abords du port de Plaisance (qui compte plus de 165 places) sont aménagés en théâtre de verdure à proximité de la salle Polyvalente « Claude Michel ». Une société propose, également, un service de location de bateaux pour les amoureux de la nature.

Maisons de caractère, lotissements en plein développement et bâtiments anciens réhabilités concèdent à Guipry-Messac une qualité de vie et une authenticité naturelle très appréciée.

D'une superficie de 92 km<sup>2</sup> et avec une densité de 76 hab/km<sup>2</sup>, la commune comptabilise 7 107 habitants en 2022 et fait partie de la Communauté de communes Vallons de Haute Bretagne et du Pays des Vallons de Vilaine.



Guipry-Messac est labellisée « Station verte » et « Station pêche ». La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

## INTÉGRATION DANS LA DYNAMIQUE « PETITES VILLES DE DEMAIN » ET L'« OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE »

Lancé le 1er octobre 2020, le programme « Petites villes de demain » vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Le programme, qui s'inscrit dans l'Agenda rural, doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable.

Les communes de Guipry-Messac, Guichen et Val d'Anast ont dûment et conjointement exprimé leur candidature au programme le 6 novembre 2020, par un courrier co-signé par l'ensemble des collectivités bénéficiaires. Elles ont exprimé leurs motivations avec une ambition commune de renforcer leur rôle de centralité pour un aménagement équilibré du territoire. Elles se sont engagées à créer une dynamique partagée entre les communes lauréates du programme Petites villes de demain, à respecter les enjeux de transition écologique, économique et solidaire et à associer l'ensemble des communes du territoire.

L'intercommunalité Vallons de Haute Bretagne Communauté et les communes de Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast ont signé leur convention d'adhésion au programme le 26 mai 2021, suite à leur labellisation par la préfecture de département de l'Ille-et-Vilaine le 25 mars 2021.

Suite à la signature de la convention d'adhésion au programme « Petites villes de demain », Vallons de Haute Bretagne Communauté et les trois communes lauréates du programme (Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast) se sont lancées dans l'élaboration de leur convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), créée par l'article 157 de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018, est un outil juridique qui doit permettre aux collectivités de mettre en œuvre un projet global de territoire qui vise à conforter leurs centralités. La convention confère notamment de nouveaux droits juridiques et fiscaux.

L'Opération de Revitalisation du Territoire a été cosignée le 11 octobre 2022 par Vallons de Haute Bretagne Communauté, les communes de Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast, l'Etat ainsi que d'autres partenaires tels que La Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine et la Banque des Territoires, qui sont susceptibles d'apporter leur soutien ou de prendre part aux opérations prévues par la convention.

A l'échelle de la commune, 13 actions ont été retenues qui maillent l'ensemble de l'agglomération et ont vocation à y créer du lien social, à améliorer le cadre de vie des habitants et à répondre à leurs besoins en matière d'équipements, d'offre de services et de commerces. Ces actions s'inscrivent dans la démarche déjà engagée entre 2016 et 2017 par la commune visant réaliser une étude de revitalisation et découlant sur un plan guide d'aménagement de la commune. Les pôles de développement d'activités de proximité telles que commerces, santé, services, définis dans cette étude ont été respectés pour inscrire les actions de l'ORT dans le développement historique de la ville et les récentes étapes de sa construction, notamment la fusion des communes de Guipry et de Messac.



# LE BÂTIMENT À ÉTUDIER : LE BÂTIMENT VOYAGEUR COMME LIEU DE VIE



Le bâtiment voyageur de Guipry-Messac est aujourd'hui utilisé au RDC comme espace d'accueil et de vente de billet pour les voyageurs utilisant le réseau ferré.

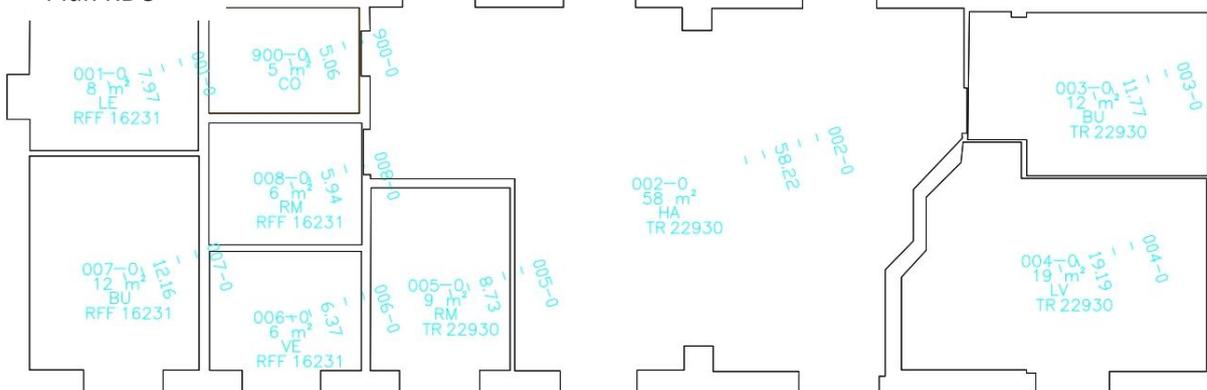
Plan étage 1

Avec plus de 200 000 voyageurs par an, la gare TER de Messac-Guipry est la 6<sup>ème</sup> de Bretagne. Chaque jour près de 655 voyageurs passent en gare.

Le bâtiment est situé au centre de la commune, sur le secteur port-gare, à proximité immédiate de la gare TER de Messac-Guipry. La surface totale du bâtiment est de 203 m<sup>2</sup> (135 m<sup>2</sup> en RDC et 68 m<sup>2</sup> au R+1).



Plan RDC



## ARTICLE 2. OBJET DE L'AAP

La présente consultation a pour objet la désignation d'un porteur de projet pour développer une ou plusieurs activités au sein du bâtiment voyageurs de Guipry-Messac dans l'objectif d'y développer un tiers lieu innovant et utile à la collectivité.

Le lauréat de l'appel à projet devra occuper l'entièreté de la surface mise à disposition dans le cadre de l'appel à projet.

Les tiers-lieux se développent dans les territoires pour apporter des réponses de proximité aux besoins des habitants en créant des espaces collaboratifs et d'échanges, de services et d'activités multiples qui contribuent au lien social.

Troisième lieu après la maison et le bureau, le tiers-lieu n'a pas de modèle-type mais des finalités différentes en fonction des spécificités territoriales et des besoins exprimés. Voici quelques exemples :

- tiers-lieux d'activité (espace de coworking, télécentres, ateliers d'artisanats collaboratifs, e-formation, etc.),
- tiers-lieux d'innovation (fablab, prototypage, etc.),
- tiers-lieux sociaux (épicerie solidaire, café associatif, repair café, etc.),
- tiers-lieux culturels (programmation culturelle, résidence d'artistes, etc.),

Voire un mixte de toutes ces possibilités.

Cependant, le tiers-lieu est d'abord et avant tout un espace de sociabilité. Ainsi, si les activités qui s'y déroulent peuvent être très diverses, le point commun de ces lieux est l'implication des usagers, l'expérimentation de nouvelles formes de travail ou de consommation et l'importance du lien social.

Les tiers-lieux peuvent être de réels atouts pour développer de nouvelles dynamiques et de nouveaux services qui ont tendance à disparaître de certaines communes ou zones rurales. Ces lieux hybrides participent au maillage territorial des lieux d'accueil et de services au public et à la revitalisation des bourgs. Ils concernent tout type de public, développent des nouvelles formes de solidarités et de lien social.

Aussi, la commune souhaite accompagner le développement de ces nouveaux lieux,

La typologie d'activités possibles pouvant répondre à ces objectifs est ouverte : espaces associatifs, commerces et artisanat, TPE et PME, circuits courts, services, espaces de travail et de coworking, etc.

Le lauréat de l'appel à projet devra, en complément des activités proposées dans son offre, assurer la vente de billets sur ses horaires d'ouverture. A cette fin, il conclura avec la SNCF voyageurs une convention prévoyant une rémunération pour le service rendu à hauteur de 200€ TTC/mois avec une commission pour chaque vente (à hauteur de 2,9% en 2024, montant qui sera actualisé à l'ouverture du bâtiment). Le porteur de projet devra prévoir son propre terminal de paiement pour assurer les ventes de billets.

En 2023, le guichet de la gare a réalisé l'équivalent de 5 300 actes (dont 18% d'abonnés qui pourront d'ici fin 2024 se rendre sur un automate), soit 15% de moins qu'en 2022. Sachant que la technologie utilisée par le porteur de projet lauréat pour assurer la vente de billet (système avec tablette) ne permettra pas de réaliser d'acte d'échanges et de remboursement, le nombre d'actes de ventes estimé devrait être plus bas les prochaines années.

Le projet lauréat accompagnera la commune tout au long des études de maîtrise d'œuvre afin de veiller à la cohérence du projet d'aménagement avec son projet. La commune prendra en charge financièrement l'ensemble des travaux de réhabilitation du bâtiment et les équipements fixes. Le porteur de projet lauréat prendra à sa charge l'ameublement et le mobilier nécessaire à la réalisation de ses activités et versera un loyer à la commune pour l'occupation du bâtiment (à indiquer dans le tableau de viabilité économique).

## ARTICLE 3. CONTENU DE L'AAP

Pour chaque projet présenté, les porteurs de projets devront remettre un dossier de candidature complet contenant, en complément de la lettre d'engagement (en annexe du présent appel à projets), les éléments demandés ci-dessous :

### PARTIE 1 : PRÉSENTATION DU CANDIDAT

#### **1. PORTEUR DE PROJET**

Nom, prénom du (ou des) porteur(s) du projet :

Adresse :

Téléphone :

Email :

Si l'entreprise existe :

Raison sociale :

N°SIRET :

Code APE/NAF :

Date de création de la structure :

Domaine d'activité :

Forme juridique :

Site internet ou blog :

Nombre de salariés en équivalent temps plein :

Présentation du (ou des) porteur(s) du projet :

- Parcours professionnels / expériences
- Motivation

Définir votre projet en quelques phrases. Qui êtes-vous ? S'agit-il de la création d'une activité nouvelle ou du développement d'une activité que vous exercez déjà ? Pourquoi ce choix ?

Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ? Si oui, par qui ?

Avez-vous identifié différents réseaux et communautés avec lesquels vous souhaitez développer votre activité ? Si oui, lesquels ?

#### **2. ACTEURS DU TIERS LIEU**

Présentation de l'équipe projet : rôles et expériences des membres de l'équipe projet

Gouvernance : détaillez l'état des lieux de la communauté d'utilisateurs qui porte le tiers-lieu (nombre, diversité, implication) ainsi que le mode de gouvernance envisagé (comité de pilotage ? concertation ? etc.)

Partenaires de votre projet : détaillez les partenariats éventuels que vous avez ou comptez avoir avec les acteurs institutionnels, sociaux, économiques, culturels, ou du numérique. Pensez-vous nouer de nouveaux partenariats sur le territoire ? Si oui pourquoi et comment ? Souhaitez-vous ouvrir le tiers-lieu à de nouveaux acteurs ? Si oui pourquoi et comment ?

### PARTIE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET

## 1. CONTEXTE & DIAGNOSTIC

Définir les caractéristiques du territoire (données socio-économiques, maillage du territoire en tiers-lieux, ...) ?

Pourquoi ce bâtiment est-il propice à l'accueil de votre activité ? Quels sont, selon vous, les avantages et les inconvénients de l'emplacement de ce bâtiment ?

Identifiez quels seront vos concurrents et ce qui vous différenciera de leur offre ?

## 2. DESCRIPTION DE L'OFFRE DE SERVICE

Décrire l'offre de services proposée : nature de l'activité, descriptif exhaustif du projet et de l'offre proposée, besoin en surface et répartition des activités par surface nécessaire et localisation dans le bâtiment.

Démontrer l'adéquation de l'offre de services proposée avec les besoins du territoire et préciser à quels besoins locaux le lieu répondra-t-il.

Définir les jours et horaires d'ouverture, la date de mise en exploitation souhaitée, le calendrier de mise en œuvre et la durée souhaitée de conventionnement avec la Commune.

Détailler les moyens matériels et humains mobilisés pour la réalisation de l'offre de services proposée.

Définir les éventuelles étapes de développement de l'activité et le calendrier prévisionnel de mise en œuvre.

Dans le cas d'une offre de services numériques, expliciter en quoi le lieu proposera des activités collaboratives et modulables ainsi que des dispositifs de montée en compétences et d'inclusion numériques.

Faire une description des spécificités de votre projet.

Fournir en pièces techniques : plan, visuel d'aménagement intérieur, perspectives d'ambiance.

## 3. OBJECTIFS DU TIERS LIEU

Décrire le public cible (utilisateurs et bénéficiaires)

Détailler les actions d'animation et de promotion de l'espace et en définir les objectifs.

Décrire les résultats attendus du tiers-lieu en termes de fréquentation, d'utilisation des services, de montée en charge de l'activité.

# PARTIE 3 : MODÈLE ÉCONOMIQUE

Vous présenterez votre modèle économique avec un budget prévisionnel sur minimum 3 ans.

## 1. FAISABILITE ECONOMIQUE

Détailler dans un tableau le coût global de l'investissement HT (en différenciant l'investissement propriétaire et l'investissement du porteur de projet) et capacité d'investissement du candidat (fonds propres, subventions et emprunts) ;

## 2. VIABILITE ECONOMIQUE

Détailler dans un tableau le compte d'exploitation prévisionnel sur une durée de 3 ans, incluant le détail des recettes (offre de services proposées), des dépenses et des charges, ainsi que le montant du loyer et de l'éventuelle demande d'occupation du domaine public, permettant d'apprécier le retour sur investissement du projet (la redevance d'occupation annuelle est aujourd'hui de 1.10 €/m<sup>2</sup>/an.)

## ARTICLE 4. CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

La commune organisera une audition en septembre et recevra jusqu'à 3 candidats, après réception des offres, en présence de la Communauté de communes.

Les projets seront analysés selon les critères suivants :

1. Qualité et clarté du dossier (10% de la note)

Le projet présenté devra répondre aux caractéristiques demandées dans le présent règlement de consultation et être présenté de façon suffisamment exhaustive, claire, et explicite. Toutes informations, CV, références, illustrations qui viendraient éclairer le projet devront être jointes à la proposition.

2. Présentation du candidat (15% de la note)

Motivation et expérience du porteur de projet, moyens humains et matériels, maturité du projet (concrétude du projet et son avancement reflétant la faisabilité à court terme du projet), gouvernance et partenaires envisagés (implication des acteurs locaux et modalités prises pour sensibiliser et animer les différentes communautés, relations et synergies mises en place avec les collectivités territoriales et autres acteurs institutionnels), impacts sociaux, économiques et environnementaux du projet (création d'emplois, ESS, RSE).

3. Présentation du projet (50% de la note)

La compréhension du territoire, l'offre de services proposée et ses spécificités, les services rendus aux voyageurs, l'adéquation de l'offre proposée avec les besoins du territoire, l'animation proposée pour permettre de dynamiser le territoire et valoriser le patrimoine, les objectifs du projet ainsi que le calendrier avec jours et horaires d'ouvertures.

4. Modèle économique (25% de la note)

Le porteur de projet fournira toutes les précisions utiles pour décrire le mode de financement et de fonctionnement de l'activité proposée et distinguera : la faisabilité économique du projet (coût de l'investissement porté par le porteur de projet et plan de financement global) et la viabilité économique du projet (compte d'exploitation prévisionnel, montant du loyer).

## ARTICLE 5. PROCEDURE DE DEPOT DES OFFRES

Le dossier de candidature est à déposer sur le site Internet de la ville <https://quipry-messac.fr>

Un formulaire doit être rempli et le dossier de candidature doit être déposé en pièce jointe.

Une notification de dépôt sera adressée au candidat.

Renseignements :

- Hélène Piveux – Directrice générale des Services – [dgs@quipry-messac.bzh](mailto:dgs@quipry-messac.bzh) – 02.99.34.22.33

ANNEXE

## LETTRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné (e) - (nom, prénom, qualité).....

Représentant la société.....

Faisant élection de domicile à .....

- Déclare avoir pris connaissance du règlement de consultation du présent appel à projets.
- Déclare avoir eu connaissance de tous les renseignements utiles et faire mon offre en toute connaissance de cause.
- Déclare ne pas me trouver sous le coup d'une procédure collective (notamment d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire) ou ne pas être déclaré en état de faillite personnelle.
- Déclare avoir toujours rempli mes obligations de paiement effectif des charges sociales et fiscales.
- Déclare ne pas avoir fait l'objet au cours des cinq dernières années d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.8221-1, L.8221-2, L.8221-3, L.8221-5, L.8251-1, L.5221-11, L.5221-8, L.8231-1, L.8241-1, L.8241-2 du Code du Travail ou règles d'effet équivalent pour les Candidats non établis en France.
- Déclare que l'exploitation de l'activité sera réalisée avec des salariés régulièrement employés au regard des dispositions du Code du travail.
- Déclare avoir toujours fait face à mes engagements financiers avec régularité et ponctualité.
- M'engage à respecter l'ensemble des engagements pris dans mon offre.
- M'engage à ne pas communiquer sur le projet sans concertation préalable avec la commune.

**Date :**

**Signature :**

### **Confidentialité**

Les renseignements apportés resteront totalement confidentiels.

Votre dossier sera lu par le comité de sélection qui est soumis à un devoir de confidentialité