

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE SAINT-SULIAC

SAINT-SULIAC le 2 mai 2023

TIERS-LIEU de SAINT-SULIAC

« **LE GRAND BANC** »

APPEL A CANDIDATURE

Pour la création d'une activité

au rez-de-chaussée

du Tiers-Lieu

Toute correspondance est à adresser à M. le Maire

Mairie – les Ruettes Guitton - 35430 SAINT-SULIAC

Tél. : 02.99.58.41.98

email : secretariat@saintsuliac.fr



SAINT-SULIAC

Village de 1000 habitants situé en bordure de Rance à 12 km de St Malo, à 34 km de Dinan et 60 km de Rennes, Saint-Suliac bénéficie d'un patrimoine naturel et architectural unique consacré par l'appellation de « Plus Beau Village de France ».

La commune offre des équipements publics importants : mairie, agence postale, école primaire de 98 élèves, bibliothèque municipale, Bureau d'Information Touristique, 2 salles associatives : la Maison de la Rance et la Salle de la Culture.

Dans le domaine sportif et récréatif, il existe 2 terrains de football, de tennis, un terrain d'activité multisports. Le port de plaisance propose 200 mouillages dont 110 en eau profonde, une école de voile très active « le Club nautique de la Rance » qui est implantée sur le front de mer.

Le terrain de camping, récemment modernisé, comporte 4 lodges, une aire d'accueil de camping-car et 100 emplacements.

La commune possède 420 résidences principales et 145 résidences secondaires. Elle offre quarante et un logements locatifs aidés. De nombreuses locations saisonnières sont proposées aux visiteurs.

Dans le domaine économique la commune est riche de trois restaurants, deux Food truck et un glacier en saison estivale, un café bar, une épicerie, une boulangerie, une crèmerie, une sandwicherie, une coiffeuse, une fleuriste, une couturière, une brocante marine et un marché d'été.

Dans le domaine culturel, existent à Saint-Suliac : une galerie de peinture, un musée des collections et de la vie locale, une école de musique

Il existe également sur le territoire trois exploitations agricoles, une entreprise de mareyage et une production d'algues marines.

Enfin, 24 associations, très actives, animent toute l'année la vie du village dans le domaine festif, sportif, culturel et patrimonial.

Objet de l'appel à candidature

Il est demandé aux candidats de faire une proposition visant

1. La création et le fonctionnement d'une activité au rez-de-chaussée du Tiers-Lieu
2. L'activité devra également répondre aux spécificités des deux autres natures d'activités développées ci-après page 11, donc trois types de clientèles. *Le projet doit attirer un volume de « clients » suffisant pour lui apporter sa rentabilité.*

Les candidats devront préciser leur concept afin de créer un lieu accueillant et convivial respectant les conditions coconstruites avec la commune de Saint-Suliac.

Pour être éligibles, les projets devront obligatoirement :

- S'adapter à la mixité des activités
- Présenter un modèle de fonctionnement assurant une viabilité au projet (modèle économique)
- Viser une réalisation concrète du projet avant le **30 mai 2024**
- Prévoir un travail partenarial
- S'inscrire dans la philosophie de l'ensemble

Fin de dépôt des dossiers le **30 septembre 2023**

Les dossiers seront étudiés *au fil de l'eau* par le comité de pilotage.

Rappel du contexte et du projet « TIERS LIEU » de la commune de Saint-Suliac

La mairie de Saint-Suliac a acquis en 2018 le bâtiment de l'école « Notre Dame ». Ce bâtiment est décrit dans l'inventaire du patrimoine culturel de Bretagne, réalisé en 2006 comme un ensemble réunissant 3 logis, dont le plus ancien peut remonter à la fin du XVII^e-ème siècle. De cette époque subsiste, en dehors du gros œuvre, quelques anciennes boiseries, des cheminées et un escalier en bois à balustres.

L'achat de ce bâtiment emblématique du village est à l'origine du projet de création d'un tiers lieu à Saint-Suliac. Ce dossier présenté aux élus, aux collectivités et aux habitants, est l'aboutissement d'une longue concertation entre tous ces acteurs. Il continue de s'enrichir de leur contribution en ce qui concerne :

1. Son inspiration
2. Son organisation spatiale
3. Ses activités
4. Son financement
5. Sa gouvernance
6. Ses enjeux

1-Histoire du bâtiment Notre Dame

Situé dans l'une des rues les plus anciennes du village, celle des tisserands, le bâtiment Notre Dame date du XVII^e siècle. Logis de maître, atelier ou ancienne ferme ; il fut légué par le prieur/recteur de Saint-Suliac, Pierre Leherpeux en 1858 aux sœurs de l'Immaculée Conception afin d'y créer une école primaire de filles puis de garçons.

Ces derniers quittaient les bancs de l'école vers 11-12 ans pour embarquer vers Le Grand Banc à Terre Neuve comme le rappelle un savoureux courrier du maire de Saint-Suliac en 1872.

L'école Notre Dame fut fermée en 2013, transformée en école en 1850, bâtiment tenu par les Petites Sœurs des Pauvres de Saint-Méen, et achetée par la commune en 2018, soucieuse de ne pas abandonner un tel patrimoine social, culturel et immobilier. Déjà en mauvais état lors de la cessation de l'activité de l'école, l'ensemble est très dégradé.

Ce lieu, cher à tous, fait partie de notre histoire, de notre patrimoine ; nous sommes heureux d'en avoir fait l'acquisition.

2- De l'école Notre Dame au Tiers-Lieu

Les Tiers-Lieux sont des plateformes de services qui contribuent à la vitalité des territoires. Ce sont des espaces physiques pour faire ensemble de multiples activités comme café librairie, brocante café, coworking, campus connecté, atelier partagé, Fab-lab, garage solidaire, maison de services au public, expositions artistiques...

Les Tiers-Lieux sont les nouveaux lieux du lien social, de l'émancipation et des initiatives collectives. Ils se sont développés partout sur le territoire. Chaque lieu possède sa spécificité, son fonctionnement, son mode de financement, sa communauté. Tous permettent les rencontres informelles, les interactions sociales et favorisent la créativité et les projets collectifs.

Dans les Tiers-Lieux, on crée, on forme, on apprend, on fait ensemble, on fabrique, on participe, on crée du lien social.

Ces lieux deviennent des acteurs centraux de la vie de leurs territoires. Leurs activités contribuent au développement économique et à l'activation des ressources locales.

Les travaux menés par « France Tiers-Lieux » permettent d'estimer le nombre de tiers lieux en France à plus de 2500 en 2021.

Pour mener ce projet, la municipalité a fait le choix d'une démarche participative auprès des suliaçais et suliaçaises, en créant un Comité Consultatif Communal (C.C.C.) qui s'est réuni dans la perspective de créer un Tiers-Lieu capable de proposer de nouvelles façons de produire, d'échanger, de s'entraider, d'habiter, de se déplacer et de s'éduquer.

Rôle du C.C.C. : Créer et participer pleinement aux ateliers de projet ainsi qu'aux ateliers consultatifs par l'échange avec les élus et favoriser l'implication des suliaçaises et suliaçais dans la vie du village.

De nombreuses idées ont été émises, par la municipalité, le Comité Consultatif Communal et les suliaçaises et suliaçais :

- Implanter des activités économiques permanentes et/ou éphémères
- Proposer une offre d'hébergement court-séjour
- Développer des projets locaux
- Ouvrir un nouvel espace pédagogique et culturel
- Créer un lieu de vie, une nouvelle place de village
- Aménager les extérieurs et favoriser la circulation douce nord/sud dans le village.

Il nous appartient de redonner vie au Site, de lui offrir une nouvelle destinée, de le rendre dynamique et créatif en favorisant les rencontres, le partage, la mutualisation des idées et des énergies.

Le projet doit s'inscrire dans une logique de développement durable et de maîtrise des coûts de construction et des charges de gestion.

Descriptif de l'environnement du Tiers-Lieu

- L'ensemble de l'unité foncière : 1220 m² / section : AG170 AG171 (plan page 6)
- Une Bibliothèque municipale présente dans la cour

- Bâtiment principal sur 3 niveaux (plans page 7,8,9) :
 - RDC : Activité 97m² + Entrée 18 m² + porche 22 m² + espace représentation 18 m² + terrasse.
 - R+1 : 97 m² coworking et activités économiques + cuisine partagée 47 m²
 - R+2 : 3 chambres (15, 21, 27 m²) + espace « activités confort » de 35 m²

Classement, Tableau des effectifs :

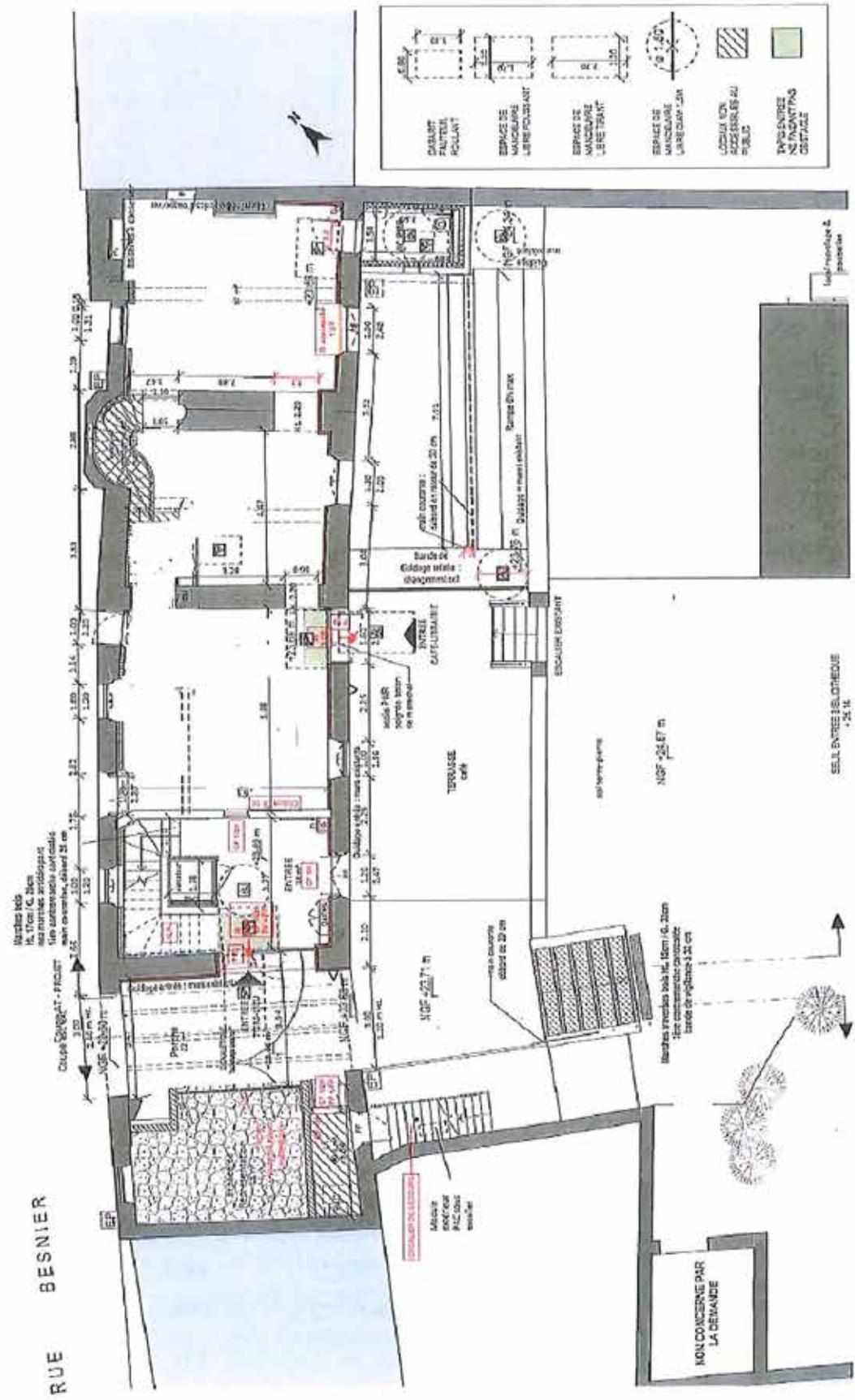
E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) de 5^{ème} Catégorie

RDC : Type N/M, 52 pers. + 2 personnels

R+1 : Espace économique Type W, 37 pers. + 1 personnel

R+2 : 3 Chambres d'hôtes Type habitation, 10 pers.

Salle activités confort Type R, 8 pers. + 1 personnel

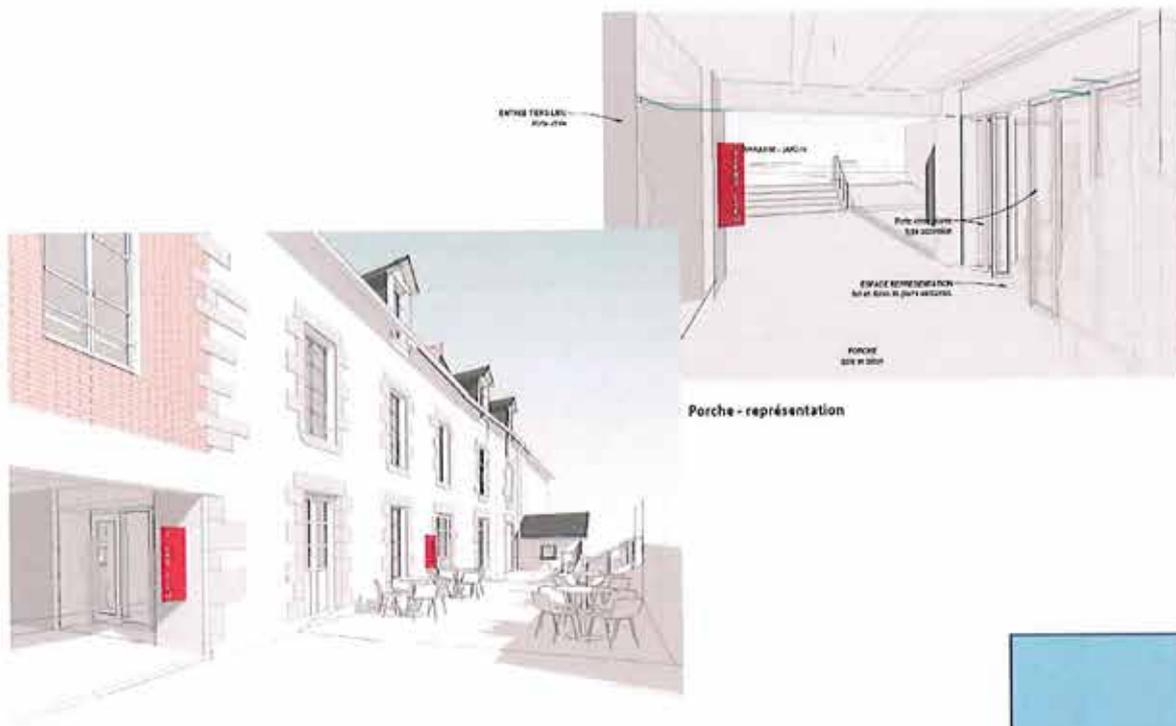


JVA
JVA
Associés
 13 rue G. Clémenceau
 50400 GRANVILLE
 02 33 50 80 59

AT 5.A - modif
 14/03/2023

Plan de RdC - SI & Accessibilité

COMMUNE DE SAINT SULLIAC
 RENOVATION DE L'ECOLE NOTRE DAME EN TIERS LIEU
 25 rue Besnier, 50430 St. Sulliac



Vue ruelle piétonne

COMMUNE DE SAINT SULIAC RENOVATION DE L'ECOLE NOTRE DAME EN TERS LIEU 26 Rue Bezier, 35430 St Suliac		PRO	14	21/12/2022	JVArch & Associés 13 rue D. Clemenceau 52 400 - GRANDVILLE 02 39 50 30 56		
		Vues 3D - ech :					



vue extérieure - cour

Vue entrée - RUE

COMMUNE DE SAINT SULIAC RENOVATION DE L'ECOLE NOTRE DAME EN TERS LIEU 26 Rue Bezier, 35430 St Suliac		PRO	13	21/12/2022	JVArch & Associés 13 rue D. Clemenceau 52 400 - GRANDVILLE 02 39 50 30 56		
		Vues 3D - ech :					

Calendrier du projet

- Novembre 2018 : acquisition de l'école Notre Dame
- Juillet 2019 : création d'un comité consultatif communal
- Année 2020 : réunions, ateliers et lancement étude faisabilité (cabinet Gicquel)
- 2021 : étude architecturale, premier budget prévisionnel
- Avril 2022 : Porte ouverte. Temps d'information et d'échanges avec les Suliçais
- Mai 2022 : présentation finale APS (Avant-Projet-Sommaire) et validation
- Prévisionnel : juin 2022 dépôt Permis de Construire (PC)
- Novembre 2022 lancement : validation APD (Avant-Projet-Définitif)
- Décembre 2022/janvier 2023 : Démolition, curage, désamiantage
- Février 2023 : A.O travaux restauration

- Juin 2023 : Début des travaux de restauration, pour une durée d'environ 1 an / fin des travaux juin 2024

3-Activités projetées sur trois niveaux

Rez-de-chaussée :

Votre proposition visant la création d'une activité au rez-de-chaussée sur une surface de 97 m² + terrasse

Premier étage : (gestion à définir)

- Offre de bureaux : coworking, salles de réunion pour des temps de formations, séminaires... (Espaces aménagés et équipés)
- Cuisine partagée

Deuxième étage : (gestion à définir)

- Hébergement de randonneurs (courts séjours). Trois chambres (10 couchages)
- Espace « activités confort »

Complément : (activités connexes dont la gestion reste à définir)

- Espace représentation (exposition, petit atelier pour artiste)
- Préau, cour, atelier (animation, évènement, rencontre, exposition)
- Bibliothèque municipale voisine à l'extérieur (gestion municipale)

Loyer annuel

Le loyer annuel du rez de chaussée (97 m2) estimé à 10 000 € hors charges, sera évalué dans le temps pour s'adapter aux phases de démarrage, puis de développement.

1. Les éléments à prendre en compte par le candidat dans sa réponse :

Le porteur de projet devra présenter à la commune de Saint- Suliac un plan d'affaire comportant notamment :

- La présentation de son activité et du concept dans le lieu faisant apparaître l'organisation et la gestion de l'espace alloué
- La concurrence
- Le budget prévisionnel sur 3 ans
- Un plan de communication
- En fonction du montage du dossier, le porteur de projet devra préciser son expérience et les atouts dont il dispose pour réaliser le projet.

La commune pourra demander des consolidations de certaines compétences si elles sont manquantes.

Il paraît indispensable que le porteur de projet se mette en relation avec d'autres espaces de cette nature pour préciser son offre.

2. Facultatif :

Il est demandé au candidat, s'il le souhaite, de proposer un service de conciergerie, afin de répondre aux besoins d'accueil, d'animation et d'organisation d'événements en lien avec les usages du Tiers-Lieu correspondant aux spécificités des autres natures d'activités déjà définies : Espace économique (R+1), hébergement de courte durée, activités confort (R+2).

De présenter un plan de communication pour l'activité générale du Tiers-Lieu.

Processus d'accompagnement et d'instruction

La sélection des dossiers se fera en plusieurs étapes :

- Première étape :

En amont du dépôt de son dossier de candidature, le candidat pourra échanger avec la commune de Saint-Suliac, représentée par son Maire ou son représentant désigné, afin de faire connaître son projet, identifier les axes d'amélioration potentielle pour finaliser son dossier de candidature.

Échange et conseil ; les vendredis uniquement sur rendez-vous jusqu'au 15 septembre 2023.

Demande de rendez-vous par mail uniquement : mairie@saintsuliac.fr

Rappel : Fin de dépôt des dossiers le 30 septembre 2023

- Seconde étape :

Instruction et rencontre des candidats du 15 octobre au 30 novembre 2023

Les projets seront instruits en toute confidentialité.

Le comité de pilotage retiendra trois candidats.

Le comité de sélection auditionnera les trois candidats retenus pour une présentation des projets et répondre aux interrogations.

- Troisième étape :

Vote du conseil municipal au mois de décembre 2023

Le Conseil Municipal désignera le candidat retenu

- Quatrième étape :

Notification et signature d'une convention au mois de janvier 2024

Une convention sera signée entre le candidat et la commune sur validation du conseil municipal. La convention fixera, avant la réalisation du projet, la durée, les obligations des parties (suivi, réalisation, délais, modalités)

Toute correspondance est à adresser à M. le Maire

Mairie – les Ruettes Guitton - 35430 SAINT-SULIAC

Tél. : 02.99.58.41.98

email : secretariat@saintsuliac.fr

Modèle économique

Perspectives financières pour atteindre l'équilibre économique.

Un plan de financement prévisionnel à 3 ans est demandé (tableau ci-après).

Plan de financement prévisionnel

DEPENSES	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL	RESSOURCES	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Dépenses de personnel salarié									
Gestion, communication									
Achat d'équipements : mobilier, matériels, outils, logiciels, équipements divers (équipement cuisine, décoration, ameublement...)									
Loyer									
Fluides (eau, électricité, gaz...)									
Internet									
Divers (locations, assurances, entretien, ménage...)									
Impôts et taxes									
Prestation de service									
