



Commune de Brécé

Dossier

Appel à candidature

Reprise du local communal
« Epicerie »

Sommaire

I - Informations sur la commune, ses activités et évènements

- a) Situation de la commune et population
- b) Les équipements municipaux
- c) Les commerces
- d) Population environnante

II - Contexte

III – Les attentes pour le local

- a) Les moyens mis à disposition
- b) Les activités indispensables et secondaires
- c) Les ouvertures
- d) Intégration des habitants
- e) Les éléments économiques du commerce

IV - Les critères d'examen des candidatures

- a) Les critères contractuels
- b) Les points de vigilances
- c) La grille d'évaluations des projets

V - Les étapes de sélection des candidats

Annexes : Photos du local

I - Informations sur la commune, ses activités et évènements

a) Situation de la commune et population

Brécé est une **commune de Rennes Métropole**, métropole qui observe un **accroissement démographique** important de son agglomération.

Brécé compte au dernier recensement de 2017, 2 106 habitants répartis dans 713 ménages. **La commune** est aujourd'hui dans une dynamique d'accroissement de population. + 600 nouveaux habitants sont attendus sur les 5 prochaines années avec un **objectif visé de 3 000 habitants à 10 ans**.

Le projet en cours de la **ZAC multisite de La Loirie – Centre-bourg** est le projet fort de la commune. Avec la création de **320 nouveaux logements sur 14 hectares** dont 80 nouveaux logements semi-individuels et collectifs en centre-bourg et 250 nouveaux logements sur 11 ha (Zac Loirie).

L'attractivité de la commune s'appuie sur un cadre de vie agréable, des services de qualité et une **proximité avec la ville centre** (à 20 minutes du centre de Rennes, insertion sur la RN157 en entrée de ville) et des communes de



Noyal-sur-Vilaine, Acigné et Servon-sur-Vilaine limitrophes à la commune.

Au dernier recensement la commune a un indice de vieillissement 32,3% ce qui est l'indice de vieillissement le plus faible comparé à celui des 3 communes entourant Brécé.

| Tranches d'âges | Pourcentages de la population |
|-----------------|-------------------------------|
| 0-14 ans | 24,1 % |
| 15-29 ans | 16,1 % |
| 30-44 ans | 22,2 % |
| 45-59 ans | 22,3 % |
| 60 ans et + | 15,2 % |

2 caractéristiques de la population de la commune ressortent à travers ce tableau :

“jeune et familiale”

D'autres éléments sont aussi intéressants comme la stabilité de la population :

- **96 % de résidences principales** sur la commune dont **72,6 % sont occupées par des propriétaires**
- **53,4 % des ménages sont présents depuis plus de 10 ans ou plus**

En terme de dynamique communale, on recense 130 entreprises présentes sur la commune et 23 associations font vivre les habitants dans plusieurs secteurs :

| Les associations |
|---|
| https://www.mairie-brece.fr/decouvrir-brece--plaquette-associations--88.html |
| 12 associations sportives |
| 5 associations culturelles |
| 5 associations de loisirs |
| 3 associations petite enfance, enfance et jeunesse |

Les allées et venues liées à l'école, la boulangerie, la crêperie, le coiffeur et la Maison de la Jeunesse, sont des passages dans le secteur du local de l'épicerie.

b) Les équipements municipaux

Brécé dispose de plusieurs équipements permettant de faire vivre la commune, ils sont les suivants :

| En centre-bourg | Sur la commune |
|--|--|
| Mairie | Complexe sportif et skatepark |
| Ecole maternelle et primaire | Salle modulaire : danse, fitness, palet... |
| Relais assistantes maternelles Accueil de loisirs | Maison Sotin (2 salles) : réunions, atelier, musique |
| Maison de la Jeunesse | |
| Médiathèque | |

Le porteur de projet devra intégrer des activités culturelles dans le cadre de sa proposition de reprise du commerce. La programmation des activités proposées se fera en concertation avec la responsable de la médiathèque de la commune.

c) Les commerces

Sur la commune nous pouvons retrouver plusieurs commerces dispatchés sur 2 zones :

| Galerie commerciale | A proximité de l'Eglise |
|----------------------------|--------------------------------|
| Boulangerie | Bar/Tabac |
| Crêperie/Snacking | |
| Coiffeur | |

Aucune proposition d'épicerie n'existe sur la commune à ce jour.

d) Population environnante

La commune de Brécé est entourée par 3 villes représentant des ptotentiels clients pour l'épicerie. Voici un regard sur ces villes.

| | Population | Revenu médian | Les Ménages | Résidences principales et statut d'occupation |
|---------------------------|------------|---------------|-------------|---|
| Brécé | 2 106 | 24 753 | 793 | 96% de résidences principales dont 72,6% sont propriétaires |
| Noyal-sur-Vilaine | 6 008 | 25 036 | 2 575 | 94 % de résidences principales 61 % de propriétaires |
| Acigné | 6 740 | 25 898 | 2 735 | 93 % de résidences principales 70 % de propriétaires |
| Servon-sur-Vilaine | 3 676 | 24 095 | 1 498 | 95 % de résidences principales 74 % de propriétaires |

Données issues du recensement de l'INSEE 2017

II – Contexte

La municipalité de Brécé se soucie de la qualité de vie de ses habitants. Il est primordial pour l'équipe municipale de relancer une épicerie sur la commune afin de rendre plus accessible l'alimentation pour les Brécéens.

La crise sanitaire que nous traversons tend à changer les méthodes de consommation, ce qui laisse penser qu'une épicerie dans la commune est d'un intérêt particulier.

Au-delà d'une épicerie, ce local doit aussi être un lieu de vie, de rencontre, un espace convivial où se construit du lien social ; un commerce ouvert aux initiatives citoyennes, aux actions culturelles, ouvert sur son territoire.

Ce commerce étant le seul sur la commune, les attentes d'ouverture, d'animations, de services sont grandes et nécessaires à la viabilité de la reprise. De trop nombreux repreneurs ont vécu des échecs que la municipalité ne souhaite pas revivre.

L'ambition de l'équipe municipale pour cet établissement est qu'il devienne un acteur d'identité de la commune, un acteur économique travaillant avec des producteurs locaux dans la limite du possible, mais aussi un acteur central du milieu associatif de la commune.

C'est pourquoi, la municipalité s'engage à rénover le local existant et propose une offre d'exploitation qui favorisera la capacité du ou des porteurs de projets à mettre en place la dynamique escomptée.

III – Les attentes pour le local

a) **Les moyens mis en place**

- Local : Surface pouvant aller jusqu'à 200 m² environ situé en cœur de bourg au sein de la galerie commerciale
- Elargissement de la terrasse extérieure à partager avec les autres commerces
- Cuisine avec équipements
- Des espaces de réserves alimentaires
- Aide à la visibilité et la mise en lien avec les habitants dans la revue bimensuelle de la commune (LE BIB)
- Loyer solidaire
- Possible subvention de mise en place ou subvention ciblée « espace culturel » ou participation directe aux activités

b) **Les activités indispensables et secondaires**

En priorité, l'épicerie devra proposer des produits locaux et de première nécessité

En complément, ce commerce devra créer un lieu de vie et/ou lieu de rencontre

Les activités suivantes sont des propositions et non des attentes précises :

- Animations en lien avec l'activité principale et autres animations
- Expositions de petits créateurs et artistes locaux
- Evénements (concerts, soirées à thèmes, etc...)
- Café rencontre
- Petite restauration

Un espace à destination des associations pourrait éventuellement être rajouté.

Il sera nécessaire d'établir du lien pour que les activités proposées soient complémentaires à l'offre de la Médiathèque : ce service dispose d'une salle d'expositions.

c) Les ouvertures

Un intérêt sera porté sur une ouverture en fin de journée, le samedi et le dimanche matin. Cependant la municipalité souhaite qu'un travail sur les jours et horaires d'ouvertures soit effectué avec les habitants pour que le projet réponde à leurs attentes.

d) Intégration des habitants

Afin que le commerce puisse être durable, le Conseil Municipal souhaite que les habitants soient associés le plus possible au projet étant les futurs consommateurs et participant aux différentes activités. Le processus d'intégration des habitants devra être détaillé dans votre dossier.

e) Les éléments économiques du commerce

Au vu des reprises successives qui ont eu lieu dans ce commerce, il y a une nécessité à développer des activités multiples comme nous l'avons fait savoir.

Afin de trouver un équilibre économique, le bail proposé pour la jouissance des locaux sera de 3 ans. Par la suite le bail pourra évoluer selon les options du moment.

Le montant du loyer sera fixé par le conseil municipal au mois de septembre 2021. La volonté du conseil municipal étant de créer un commerce pérenne, le montant du loyer sera une somme symbolique que nous qualifions de « loyer solidaire ».

A titre indicatif, le dernier loyer applicable était de 250 €/ mois hors charges.

Le loyer pourrait être variable selon la forme juridique du projet et selon la superficie des locaux occupés.

IV - Les critères d'examen des candidatures

La volonté des élus est d'accueillir un projet durable, à la fois pour le bien du ou des gestionnaires et pour celui des usagers.

Cet objectif justifie les efforts financiers de la collectivité mais aussi ses exigences.

L'examen des candidatures se fera par une commission, sur la base de quatre aspects très complémentaires : la compétence et l'implication du/des candidat.e.s, la nature et la cohérence du projet d'épicerie, l'intégration du commerce dans la vie locale (implication des habitants) et la diversification des activités, condition nécessaire au succès du porteur de projet.

La commission a classé ces critères en deux catégories : les éléments obligatoires du dossier de candidature et les points d'attentions. Ces points seront discutés avec les candidats lors d'un entretien individuel par la commission.

a) Les éléments obligatoires du dossier de candidature

Ces critères constituent le socle d'activité exigé de tous les candidats. Ils pourront évoluer en fonction des circonstances, par accord réciproque de la Mairie et du gérant.

1. Présentation de la structure en charge du projet ;
2. Activité « épicerie et lieu de vie » à minima ;
3. Les plages d'ouverture et périodes de fermeture envisagées. Elles doivent être le plus rythmées possibles (notamment en soirée et week-end) et être en lien avec le Business Plan ; Les jours et périodes de fermeture.
4. Les moyens humains alloués au projet, leurs expériences et formations (parcours professionnel et extra-professionnel) ;
5. La viabilité du montage financier du projet au travers d'un budget prévisionnel sur 3 ans et d'un plan de financement ;
6. Les perspectives d'activités, d'animations du commerce et leur lien avec la dynamique associative de la commune ;
7. Les étapes de mise en place des activités commerciales et d'animations locales, leur évolution dans le temps ainsi que l'implication des habitants dans les différentes étapes ;
8. La prise en compte de fournisseurs locaux et/ou produits bio dans l'offre des activités commerciales développées ;
9. Démarche éco-responsable : la méthode de gestion et d'approvisionnement des produits frais

b) Les points de vigilances

La commission sera attentive à la pertinence des propositions faites par les candidats. Ces éléments étant incontournables pour la pérennité du projet.

- La prise en compte des éléments de diagnostic de la situation en partie présentés dans ce dossier ;
- Les moyens humains alloués au projet en particulier les expériences (tant professionnelles qu'extra-professionnelle) et formations ;
- Le développement de toutes autres activités connexes à l'activité « épicerie et espace d'activités culturelles » ;
- Les activités de services qui peuvent être un plus pour les habitants ;
- La structure juridique ;
- Le processus de création ;
- Les idées d'aménagement et de décoration (concept store)

• Nous serons également attentifs aux points suivants :

- Signalétique (ouvert / fermé), identité graphique et architecturale ;
- Horaires prévisibles auprès du public ;
- Communication sur les événements ;
- La Recherche de label et partenariats ;
- La qualité du dossier de présentation du projet de reprise et d'exploitation.

c) Grille d'évaluation des projets

Le dossier présenté constituera 40% de la note globale, l'audition du porteur de projet sera de 60%. L'évaluation des dossiers se fera sur la base d'une « grille scoring », basée sur les éléments obligatoires du dossier et les points de vigilance.

L'audition sera évaluée sur l'appréciation globale du comité d'évaluation.

V- Les étapes de la sélection des candidat.e.s

Calendrier

Le calendrier est à titre indicatif concernant les dates d'analyse et d'audition. Tout changement de date vous sera communiqué au plus vite après réception des dossiers

| | |
|---|---|
| Visite du commerce | Sur demande entre mai et juin 2021 |
| Réception des dossiers de candidatures | Au plus tard le 25 juin 2021 |
| Analyse des offres | 26 au 30 juin 2021 |
| Audition des Candidat.e.s | Entre 2 et 9 juillet |
| Audition supplémentaire au besoin | Pas de date |
| Choix du/des candidat.e.s | |

- **Composition de la commission pilote**
 - **6 élus**
 - **3 habitants**

La commission sera en charge d'évaluer les projets, d'auditionner les candidat.e.s et de retenir un projet à l'issue des différentes étapes suivantes .

1ère étape : Réception des dossiers de candidatures et pièces complémentaires

Chaque candidat(e) ou collectif :

1- Déposera un dossier de présentation du projet en Mairie dans les meilleurs délais en tenant compte des critères définis.

2- Présentera ses prévisions de financement, de fonctionnement, et sa situation (ressources complémentaires, salaire d'un conjoint si c'est le cas...) sur 3 ans.

3- Le candidat remettra un *Curriculum Vitae* retraçant son parcours, notamment professionnel. Il fera apparaître ses expériences et compétences qui peuvent être en lien avec l'activité.

4- Le candidat indiquera s'il a besoin ou s'il souhaite un logement à proximité (certaines possibilités peuvent exister, mais la commune ne peut le garantir).

2ème étape : Analyse des offres

Après étude des différents projets, la municipalité sélectionnera les projets pour lesquels un rendez-vous sera proposé

3ème étape : Audition des Candidats

Chaque candidat sera reçu en entretien individuel par la commission pour exposer plus en détail le projet présenté dans le dossier. Il s'agira d'un dialogue entre la commission et le/les porteurs de projets.

4ème étape : Choix des Candidats

A l'issue du processus, la commission retiendra un projet et les documents administratifs seront établis.

Ils définiront précisément et en accord avec les lois et réglementations, les engagements de chacun, les éventuelles clauses d'annulation de contrat.

Information aux candidats:

La CCI, Rennes Métropole et d'autres organismes d'accompagnement à l'entrepreneuriat (TAG35, l'ADIE, CCRE, EAFB, BGE Bretagne) peuvent vous proposer un accompagnement pour la reprise de cet établissement en fonction de votre situation : aide au montage du dossier, aides économiques, communication... N'hésitez pas à les contacter.

Nous contacter

Mr le Maire

Mairie de Brécé – 6 Rue de Rennes - 35530 Brécé - tel : 02 99 00 10 09 -

accueil@mairie-brece.fr

ANNEXE

Le local en photos







