



Dossier d'appel à candidature

Reprise du commerce “Le Guibra”



Sommaire

I - Informations sur la commune, ses activités et évènements

- Situation de la commune et population
- Les événements
- Le potentiel touristique
- L'activité économique
- Les commerces

II - L'identité du commerce

III - Le Guibra aujourd'hui

- Les moyens mis à disposition
- Les Activités et animations actuelles
- les Horaires actuelles
- Les éléments économiques et RH du commerce

IV - Les critères d'examen des candidatures

- Les critères contractuels
- Les points d'attentions

V - Les étapes de sélection des candidats

Annexes : Photos

I - Informations sur la commune, ses activités et évènements

● Situation de la commune et population

Saint-Sulpice-la-Forêt est une **commune de Rennes Métropole**, une métropole qui observe un **accroissement démographique** important de son agglomération.

Saint-Sulpice-la-Forêt compte 1475 habitants répartis dans 503 ménages. **La commune** est aujourd'hui dans une dynamique d'accroissement de population. + 250 nouveaux habitants sont attendus sur les 5 prochaines années avec un **objectif visé de 2000 habitants à 10 ans**.

Cet accroissement démographique s'appuie sur de nouveaux types de logements et de population sur les 10 prochaines années (*Création de logements locatifs et logements sociaux*). 1 nouveau lotissement de 70 logement en cours ; Un autre lotissement de 70 logements est planifié à horizon 2017.

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 15kms du centre de Rennes, à 8 minutes de la Rocade nord*) et en proximité des communes de Chevaigné, Mouazé, Chasné sur Illet, Betton et Liffré.

Aujourd'hui, 31% des habitants ont moins de 20 ans dont 44 enfants de moins de 3 ans (445 pers.).

23% des habitants ont entre 20-39 ans (326 pers.), 32% entre 40-59 ans (449 pers.) et 13% ont entre 60-79 ans (191 pers) dont 139 pers. 60-69 ans et 52 entre 70-79 ans. Enfin 1.4% des habitants ont de plus de 80 ans (20 pers.).

Les caractéristiques de la population de la commune : "jeune et familiale". Une population familiale répartie dans le bourg et dans des hameaux ce qui donne des déplacements fréquents (à pied et en voiture). Le bar est situé sur l'axe principal de la commune.

Les habitants s'investissent et les associations y sont nombreuses faisant preuve d'un réel dynamisme et sollicitant le bar pour s'y réunir et proposer des animations.

Les allées et venues liées à l'école, au marché du vendredi soir sont un prétexte pour passer au bar et se rencontrer.

La nouvelle gérante, qui a repris le commerce il y a trois ans, a réussi à réconcilier bon nombres d'habitants avec le Bar.

● Les événements

De nombreux événements impliquant le bar existent déjà sur la commune à l'initiative des associations et des habitants :

- La traditionnelle fête annuelle de la Guibra en Juin (Fête de village/vidé grenier qui rassemble près de 1000 personnes le temps d'un week-end)
- la fête de la musique articulée avec la fête de l'école et de l'IME;
- concours de palets ;
- Journées écocitoyennes rassemblant des habitants soucieux de participer à des projets de valorisation d'espaces communs (chemins, lavoirs, espaces verts, bâti traditionnel..)

...

Pour plus d'informations : <http://www.saint-sulpice-la-foret.fr/vivre-ensemble/agenda>

● Le potentiel touristique

La commune de Saint Sulpice la Forêt est en proximité de la forêt domaniale de Rennes avec de nombreux circuits de randonnée référencée par la fédération de randonnée, le pays de Rennes... Randonneurs, cyclistes se retrouvent en centre bourg, devant le Bar. Ils pourraient y trouver un lieu de halte et d'information.

● L'activité économique

Quelques artisans et entreprises sont présents sur la commune ainsi que des salariés (IME, École, agents communaux...). La création de logements sur les 10 prochaines années apportera de nombreux artisans qui pourraient être une nouvelle clientèle. L'on retrouve également de nombreuses personnes en "télétravail". Ces éléments conforte l'idée d'une restauration le midi. Pour plus d'informations : <http://www.saint-sulpice-la-foret.fr/cadre-de-vie/carte-interactive>

● Les commerces

Outre le bar, aucun commerce n'existe sur la commune. Seul des commerçants ambulants qui viennent le vendredi en fin de journée durant le marché proposent un service de proximité, dont des producteurs de produits locaux et/ou biologiques. Il tend à devenir un nouveau temps fort dans l'activité Sulpicienne qui prend place à proximité du Bar (à environ 50m).

La municipalité avec l'ensemble des commerçants souhaitent se voir développer les "vendredis à St Sulpice" autour d'un marché "animé" coopérant avec le Bar le Guibra. Une dynamique est en cours qu'il convient de développer.

Tous les Jeudi soir, un pizaiolo ambulant pose son camion devant le bar, une venue bien connu des Sulpiciens.

Aucune proposition d'épicerie existe sur la commune.

II - L'identité du commerce

La municipalité de St Sulpice la Forêt s'est engagée à soutenir le maintien du commerce de proximité et le développement de l'économie locale. C'est pourquoi, depuis 3 ans, la commune a racheté les murs et le fond du commerce "le Guibra" afin de garantir la pérennité de cet établissement.

Au delà d'un bar proposant de la restauration, le Bar "le Guibra" est avant tout un lieu de vie, de rencontre, un espace convivial où se fabrique du lien social ; Un commerce ouvert aux initiatives citoyennes, aux actions culturelles, ouvert sur son territoire.

Outre sa fonction de commerce "Multi-services" (dépot de pain avec boulangerie de liffre + dépot Ouest France...), c'est aussi le dernier commerce de la commune vers lequel les attentes d'ouverture, d'animations, de services sont grandes.

Cet établissement est un acteur d'identité de la commune mais également un acteur économique travaillant avec des producteurs locaux de préférence.

Le Guibra c'est aussi le point de centralité de l'espace urbain du centre bourg de la commune ; Un espace de vie sociale "tout public", chauffé et chaleureux dans lequel il fait bon de se retrouver.

C'est pourquoi, la municipalité continue d'investir dans la rénovation du bien et propose des conditions financières d'exploitations qui favorisent la capacité du gérant à prendre des initiatives en cohérence avec la dynamique de territoire escomptée.

III - Le Guibra aujourd'hui

Le Bar est libre à la reprise dès le 1 er Juin 2015.

● Les moyens mis à disposition

Des Murs, le fond de commerce et la Licence propriétés de la commune;

Un commerce situé en coeur de bourg dans un bâtiment du XIV siècle a rénové complètement en 2012, avec Accès Handicapés;

Deux espaces intérieurs de 40m² et 50 m²;

Une Terrasse arrière à aménager;

Une cuisine neuve équipée semi-professionnelle de 15 m² pour une activité de restauration;

Une réserve alimentaire de 5m² et un garage de 35 m² donnant sur la rue de la Grange;

Une communication sur site web de la mairie des actions culturelles de part la possibilité pour le Guibra de publier des évènements :

<http://www.saint-sulpice-la-foret.fr/filtre-evenements/guibra>

● Les Activités et animations actuels

Dépôt de pain avec une boulangerie de Liffré

Dépôt Ouest France

Lien et/ou animation avec le marché du vendredi soir

Livraison de Paniers Bio (tous les 15 jours) et de Pain Bio (1 fois/sem.)

Restauration sur réservation

Accueil de soirées, d'actions associatives (Soirées chants, soirée jeu de société...)

Concerts, Soirées musicales à thème, théâtre...

Café Philo

Quizz Anglais, Quizz Gallo

Accueil d'équipes sportives (football) et retransmission d'évènements

Exposition des oeuvres d'artistes locaux

...

Pour plus d'informations : <https://fr-fr.facebook.com/LeGuibra>

● les Horaires actuels

Mardi au Vendredi de 8h30 à 12h30 et de 16h00 à 20h00

Samedi de 8h30 à 12h30 et de 16h00 à 23h00

Dimanche de 8h30 à 13h

● Les éléments économiques du commerce

Après étude des éléments financiers du commerce, il y a nécessité de développer des activités complémentaires à l'activité du bar (65000 € en 2013 de CA du bar) pour trouver un équilibre économique et une rentabilité du commerce (restauration, multi-services, épicerie...).

Le Bail est de 3 ans avec possibilité à l'échéance de reconduction. Le loyer est fixé à 450€ hors logement.

A l'issue de cette première période triennale, le rachat du fonds de commerce pourra être envisagée.

En coopération avec la Bailleur social, propriétaire des logements situés au dessus du Bar, possibilité de location d'un logement T3 au dessus du bar.

IV - Les critères d'examen des candidatures

L'objectif de la commune est d'obtenir un commerce viable, à la fois pour le bien du gérant 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 trois aspects très complémentaires : la compétence et l'implication du candidat, l'intégration du commerce dans la vie locale et la diversification des activités, condition nécessaire au succès de l'entreprise.

La commission a classé ces critères en deux catégories : les éléments obligatoires du dossier de candidature; les points auxquelles la commune sera particulièrement attentive qui constituent en quelque sorte l'esprit dans lequel le gérant aura choisi d'orienter son activité. L'ensemble de ces points seront discutés avec les candidats en entretien individuel.

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.

- Activité commerciale "bar et restauration" à minima;
- Les plages d'ouverture et périodes de fermeture. Elles doivent être le plus étendues possibles (notamment en soirée, week-end et restauration du midi) et être en lien avec le Business Plan;
- Les moyens humains alloués au projet, leur expérience et formation dans le domaine ;
- La viabilité du montage financier du projet au travers d'un budget prévisionnel sur 3 ans et d'un plan de financement;
- Les perspectives d'activités, d'animations du commerce et leur lien avec la dynamique actuelle;
- Les étapes de mise en place des activités commerciales et d'animations locales, leur évolution dans le temps;
- La prise en compte de fournisseurs locaux et/ou produits bio dans l'offre des activités commerciales développées;
- La structure juridique.

b- Les points d'attentions

Ces éléments semblent incontournables pour la réussite commerciale. La commission sera attentive à la pertinence des propositions faites par les candidats.

- La prise en compte des éléments de diagnostic de la situation en partie présentés dans ce dossier;
- Le développement de toutes autres activités connexes à l'activité bar-restauration;
- Les activités de services : Dépôt Ouest-France - vente de tickets de bus - relais colis postal...;
- Une offre segmentée (produits "haut de gamme" et "Abordable");
- les idées d'aménagement et de décoration (Ambiance du bar - identité);
- La Recherche de label type "café de pays" - "Bistro de pays"....;

Nous serons également vigilant sur les points suivant :

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

V - Les étapes de sélection des candidats

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

Chaque candidat(e) ou collectif, est invité :

- 1- A déposer un dossier de présentation du projet en Mairie dans les meilleurs délais en tenant compte des critères définis.
- 2- Ils joindront leurs prévisions de financement, de fonctionnement, et leur situation (ressources complémentaires, salaire d'un conjoint si c'est le cas...) sur 3 ans.
- 3- Les candidats remettront un *Curriculum Vitae* retraçant leur parcours, notamment professionnel. Ils feront apparaître les expériences et compétences qui peuvent être en lien avec l'activité.
- 4- Les candidats indiqueront s'ils ont besoin ou s'ils souhaitent 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 proposée.

3ème étape : Audition des Candidats

Chaque candidat sera reçu en entretien individuel par la commission pour exposer ses projets. A l'issue du processus, la commission retiendra un candidat et les documents administratifs seront établis, qui définiront précisément et en accord avec les lois et réglementations, les engagements de chacun, les éventuelles clauses d'annulation de contrat et les conditions de revente, libre ou encadrée, du fonds.

4ème étape : Choix des Candidats

Calendrier

Visite du commerce	Sur demande en Juin et Juillet 2015
Réception des dossiers de candidatures	Le 15 Septembre 2015
Analyse des offres	Entre le 15 et 31 Septembre 2015
Audition des Candidats	Octobre 2015
Choix des candidats	Fin Octobre 2015

Information aux candidats:

La CCI et Rennes Métropole 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 Saint Sulpice la Forêt - 3, rue de l'Abbaye - 35250 Saint Sulpice la Forêt - tel : 02 99 66 23 63 - secretariat.mairie@saint-sulpice-la-foret.fr

ANNEXE

LE GUIBRA en photos







