



## Magnifique ensemble patrimonial à ré-enchanter cherche gestionnaire d'un projet touristique d'avant-garde

Initié en 2016, le projet "HTAG - Hébergement Touristique d'Avant-Garde" est une initiative de la commune nouvelle de Rives-du-Couesnon (Région Bretagne - Département d'Ille-et-Vilaine).

Intitulé à l'époque "Le gîte du futur", ce projet va permettre de donner forme, au

cœur du bourg de la commune déléguée de Saint-Georges-de-Chesné, à un hébergement touristique de grande capacité (de type gîte de groupes), dont une partie des "fonctionnalités" pourrait être qualifiée "d'avant-gardistes" (énergie, environnement, économie...).

Au coeur du bourg de Saint-Georges-de-Chesné, l'enclos presbytéral, propriété de la commune, forme un ensemble patrimonial remarquable. Faute de projet de réhabilitation suffisamment viable, le lieu se dégrade et la commune s'interroge sur son avenir... Elle souhaite conserver ce patrimoine et en faire un lieu touristique vivant et animé.

La présente consultation vise à identifier des porteurs de projets, seuls ou associés, intéressés par ce lieu unique et à fort potentiel pour y développer une activité touristique originale et innovante. Elle s'adresse à des opérateurs privés volontaires pour participer à la conception du projet en lien avec les partenaires pré-cités, à investir dans l'aménagement intérieur et extérieur et la valorisation des biens immobiliers concernés en complément de la commune et à assurer la gestion et le développement des activités.

### **Un lieu facile d'accès, connecté aux richesses touristiques de Rennes, des Portes de Bretagne, de Saint-Malo et de la baie du Mont-Saint-Michel**

Saint-Georges-de-Chesné est une commune bretonne du département d'Ille-et-Vilaine qui fait désormais partie, depuis 2019, de la commune nouvelle de Rives-du-Couesnon. L'A84 (axe Rennes-Caen), située à 10 minutes, permet de rejoindre facilement Rennes en 30 minutes et de rayonner facilement sur les différents sites touristiques de la région. En effet, le projet se situe à 15 minutes de Fougères, à 25 minutes de Vitré, à 50 minutes du Mont-Saint-Michel, à 1h15 de la Côte d'Émeraude et de ses principaux sites (Saint-Malo, Cancale...).

Dans l'objectif de faire de l'enclos du presbytère un lieu d'hébergement exemplaire et à l'avant-garde en matière de tourisme durable, le projet devra prévoir la conduite de réflexions sur le développement de nouvelles offres et nouveaux services en matière de transport et de mobilités touristiques durables afin d'accueillir ces clientèles urbaines, de plus en plus nombreuses, en quête de déconnexion et de séjours uniques, et qui viennent sans leur voiture.

### **Période de préfiguration**

L'accueil des premiers clients est prévu au printemps 2022. Néanmoins, la commune de Rives-du-Couesnon souhaite associer le futur gestionnaire aux aménagements intérieurs et extérieurs du site. S'agissant de la création d'une nouvelle activité, cette méthode vise à permettre au futur délégataire de s'approprier pleinement le projet, d'y mettre son empreinte et de développer ses propres idées en lien avec le groupe projet. Une période de

préfiguration est donc à prévoir dans l'attente de l'ouverture.

Cette période sera mise à profit afin :

- de participer aux étapes d'aménagement intérieur et extérieur en lien avec le cabinet d'architecte et le groupe projet ;
- de suivre l'évolution des travaux ;
- de préparer de la stratégie de promotion et de commercialisation ;
- de suivre, le cas échéant, les formations nécessaires à la bonne gestion de l'équipement.

Durant cette période, le futur gestionnaire percevra une indemnité de la part de la commune. Il bénéficiera de l'accompagnement de l'ensemble des partenaires du projet : aide à la recherche de soutiens financiers, montage de partenariats, plan de formation, étude de marché...

### **Les objectifs et le positionnement du projet**

Le projet HTAG vise les objectifs suivants :

- assurer la conservation et la réhabilitation de l'enclos du presbytère, patrimoine bâti historique remarquable, en le transformant en un lieu de séjour touristique durable unique et à l'avant-garde ;
- innover en matière d'accueil, de services, d'équipements et d'expérience au sein des hébergements touristiques ruraux en prenant en compte les attentes et les comportements des clientèles touristiques ;
- contribuer au développement économique et touristique du territoire.

Ce projet se veut à l'avant-garde en matière de tourisme durable et de prise en compte du bien-être des personnes. Le patrimoine, au coeur du projet, sera réhabilité dans un objectif de performance environnementale rarement atteint dans les projets de réhabilitation du bâti ancien. Tous les moyens seront également recherchés pour limiter au maximum les consommations en eau et en énergie et la production de déchets.

L'ensemble devra former un lieu de séjour accueillant, véhiculant des valeurs fortes de slow tourisme et invitant les personnes en séjour à se reposer, se retrouver, se déconnecter, prendre soin de soi et de ses proches...

Le lieu sera conçu de manière à offrir des espaces à la fois privatifs et partagés. Il s'agira de favoriser les retrouvailles au moment des vacances en proposant des lieux de rencontre et de convivialité tout en veillant

à ce que chacun puisse se sentir à l'aise en préservant l'intimité et le besoin d'espace personnel de chacun. S'inspirant des nouveaux concepts hôteliers qui valorisent les espaces communs, l'enclos du presbytère formera un lieu de séjour privilégié permettant à plusieurs familles, couples, groupes d'amis ou personnes seules de se rencontrer, d'échanger, d'expérimenter, de jouer... Il répondra également aux besoins des tribus (grandes familles, groupes d'amis...) en recherche croissante de lieux adaptés pour se retrouver le temps d'un week-end ou de courts séjours.

La commune de Rives-du-Couesnon souhaite également faire de ce lieu un laboratoire d'innovation et d'expérimentation visant à inventer l'hébergement touristique rural de demain. L'idée consiste à inviter des start'up qui innovent dans le domaine des transports et de la mobilité, des économies d'énergie... de venir proposer et expérimenter des solutions au sein de l'enclos du presbytère.

Enfin, le projet devra très concrètement s'inscrire dans des enjeux de tourisme social et solidaire, dont les contours seront à proposer par le porteur de projets.

Ces différents aspects visent à faire de ce projet une initiative exemplaire dont le futur gestionnaire devra être ambassadeur. À ce titre, il devra pouvoir témoigner de l'expérience du projet et participer au transfert de l'expérience (portes ouvertes, reportages, conférences...).

## La motivation du choix d'un mode de gestion délégué à un gestionnaire

La réalisation de ce projet ne peut être permis qu'au travers d'un partenariat public-privé permettant à la fois d'assumer en partie les investissements liés à l'aménagement et l'équipement intérieur des hébergements et à son adaptation aux attentes des clientèles touristiques et la mise en place d'un mode de gestion visant un développement optimisé de l'activité, à la hauteur du potentiel du lieu, des investissements consentis et des exigences du marché.

Ce projet est motivé en premier lieu par la volonté de conserver dans le domaine public un bien patrimonial remarquable, de le réhabiliter afin de lui offrir une nouvelle fonction de sorte qu'il participe pleinement au développement touristique du territoire. Cette partie du projet relève pleinement de la responsabilité de la collectivité.

Ce projet nécessite de disposer de compétences variées et spécifiques en matière d'accueil, de promotion, de commercialisation, d'animation... Ainsi, le recours à des professionnels qualifiés et

spécialisés pour assurer son exploitation serait souhaitable. Une bonne connaissance en anglais est attendue, voire autres langues étrangères (Espagnol, Allemand...).

La collectivité ne dispose pas aujourd'hui de telles compétences.

Le gestionnaire devra s'adapter à l'évolution des demandes de la clientèle et des publics accueillis.

## La description du site et des installations

Le bien immobilier concerné par ce projet est l'enclos presbytéral de Rives-du-Couesnon - Commune déléguée de Saint-Georges-de-Chesné.

Situé au coeur du bourg, l'ensemble s'étend sur un domaine de 2 hectares et comprend :

- un logis (ancien presbytère) datant de 1680 (fortement remanié au 19<sup>e</sup> siècle) d'une superficie de 125 m<sup>2</sup> ;
- une grange à dîme datant de 1717 d'une superficie de 156 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment dit "l'annexe" de 30 m<sup>2</sup> démolit et remplacé par un bâtiment neuf de 120 m<sup>2</sup> ;
- un vaste "jardin de curé" abritant un garde-manger, une serre et un fournil ;
- une cour ;
- un vaste terrain de 1,5 hectares (ancien verger) à l'arrière.

### PRÉSENTATION DE L'ENCLOS DU PRESBYTÈRE

Les qualités architecturales et patrimoniales du lieu sont reconnues par le service régional de l'Inventaire du Patrimoine de la Région Bretagne. Le logis (ancien presbytère) et la grange font l'objet de fiches descriptives consultables sur le site [www.patrimoine.bzh](http://www.patrimoine.bzh).

*"Implanté à l'est de l'église, l'ensemble presbytéral a conservé l'intégralité de ses éléments constitutifs. On trouve évidemment l'ancienne grange dîmière, mais également un fournil, le jardin, un puits et plusieurs croix."* Service régional de l'Inventaire du Patrimoine de la Région Bretagne, 2011

Lien vers la fiche descriptive du presbytère :

<http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/presbytere/9b-6da58e-4f67-4459-a5a1-edf6c6f1d4b8>

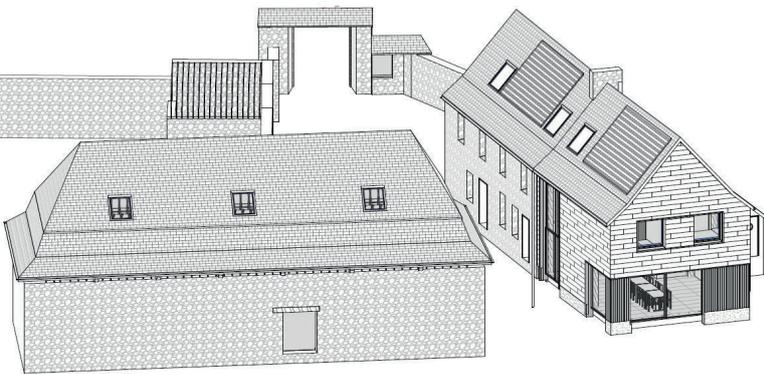
Lien vers la fiche descriptive de la grange :

<http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/grange-dimiere/b49f4b2f-d3cc-4092-b413-4c55a756c640>

## Le projet architectural



Vue extension passive - Crédits photos Désirs d'Espace



Vue d'ensemble - Projection - Crédits photos Désirs d'Espace



Vue de la grange - Crédits photos Désirs d'Espace

## La nature des activités et conditions d'exploitation

### Les hébergements

Le projet prévoit la création de plusieurs hébergements indépendants pouvant être loués ensemble ou séparément. L'ensemble proposera une capacité d'accueil de 15 personnes maximum.

Ces hébergements seront aménagés dans deux bâtiments : le logis (ancien presbytère) et une construction neuve en lieu et place de l'actuel bâtiment nommé "annexe".

Fonctionnalité, modularité et simplicité guideront les principes de l'aménagement intérieur afin de s'adapter aux différentes cibles de clientèles et permettre aux vacanciers de s'approprier les lieux.

La grange et le jardin constitueront des espaces partagés à la disposition des clients des hébergements. À ce stade, aucune fonction précise pour ces lieux n'a encore été précisément dessinée.

La commune souhaite que les candidats fassent part de leurs idées pour valoriser ces lieux. Elle sera particulièrement attentive aux propositions innovantes en matière d'accueil, de services, d'équipements, d'animations... visant à offrir aux personnes en séjour des activités complémentaires à l'hébergement.

### Les activités complémentaires

En complément des hébergements, la commune souhaite que des services, équipements et activités soient proposés. Ceux-ci devront exprimer le positionnement du projet et contribuer directement à différencier, rendre unique et original le lieu. La grange, le jardin, la cour et les terrains à l'arrière présentent un véritable potentiel pour déployer ces activités.

Parmi les types d'activités attendues, on peut retenir notamment :

- des services de restauration : guinguette, vente de produits locaux... ;
- des activités sportives et de loisirs : randonnées accompagnées, stages et ateliers thématiques, location de vélo... ;
- des activités artisanales, artistiques ou culturelles ;
- des activités pédagogiques ;
- des équipements : cuisine d'extérieur, jeux...

La commune sera attentive aux propositions qui permettront d'accueillir des clientèles complémentaires dans un souci d'optimisation du taux de remplissage sur l'année.

Elle est également ouverte aux propositions qui permettraient d'ouvrir le lieu au public extérieur aux hébergements. Cette ouverture, si elle se révèle compatible avec le projet, peut être envisagée de manière ponctuelle ou permanente. Les candidats devront expliquer la manière dont ils envisagent d'articuler les différents publics (préserver la quiétude et l'intimité des vacanciers). Ces activités pourront être développées directement par l'exploitant ou dans le cadre de partenariats avec des prestataires extérieurs.

Les candidats devront également faire la preuve de leur capacité à développer ces activités (diplômes, certificats, expériences...).

L'ensemble devra s'inscrire dans une démarche de développement durable forte que le candidat devra présenter et motiver.

Le site dispose d'un vaste terrain d'une superficie de 1,5 hectares, situé à l'arrière du site. Celui-ci présente un potentiel important pour développer des activités complémentaires : activités agricoles de petite taille (maraichage bio, élevage...), autres activités touristiques... Afin de valoriser ce terrain, les candidats sont libres de proposer tout projet de leur choix pourvu qu'il reste cohérent avec les objectifs généraux, qu'il contribue à différencier et renforcer l'attractivité de la partie hébergement et permette d'optimiser la viabilité et la rentabilité du projet global.

## Les conditions d'exploitation

Le gestionnaire devra exploiter le site en se conformant aux lois et règlements en vigueur.

Il se rémunérera directement sur les usagers.

Les tarifs seront définis en concertation avec le conseil municipal de la commune.

Il veillera particulièrement à la propreté et à l'entretien des lieux dont il a la charge, au respect des règles d'hygiène ainsi qu'à la sécurité et la tranquillité des usagers.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement du site exploité.

Il devra prendre toutes mesures pour assurer la sécurité et la protection des personnes et des biens en cas de sinistre.

Il sera en charge de la relation client :

- gestion des réservations : réponse aux demandes par téléphone, mail... Établissement des contrats, facturation... ;

- accueil sur place : gestion des arrivées et des départs, conseils sur l'organisation du séjour, faciliter les réservations d'activités, intendance tout au long du séjour...

La valeur ajoutée par la bienveillance et par une prestation professionnelle contribuera au développement de l'activité et à sa réputation.

Il assurera également la promotion et la commercialisation du site :

- stratégie digitale : création et animation d'un site internet, réseaux sociaux, leader digitaux... ;
- relation avec les partenaires touristiques : office de tourisme...

Le site devra être ouvert toute l'année. Une recherche sur la complémentarité et la diversité des clientèles et des activités est donc attendue.

## Le cadre juridique

Le cadre juridique de la relation entre la commune et le gestionnaire sera précisé à l'issue de l'appel à candidature. Le candidat peut proposer un cadre juridique à la commune.

Le gestionnaire disposera d'une réelle autonomie dans l'exploitation du lieu, dans le respect des orientations et valeurs portées par la collectivité. Le contrat à établir visera à responsabiliser le gestionnaire pour l'inciter à optimiser l'équipement en maîtrisant l'ensemble des charges d'exploitation et en maximisant le développement de la fréquentation. Afin de s'assurer du bon déroulement du contrat et du bon développement de l'activité, le gestionnaire présentera chaque année un bilan d'activité. Ces temps d'évaluation et d'échanges seront l'occasion pour lui de faire part de ses suggestions et projets afin de renouveler l'offre et continuer à exploiter pleinement tout le potentiel lieu.

### CONTENU DES DOSSIERS À REMETTRE PAR LES CANDIDATS

Chaque candidat devra fournir tous les documents permettant à la mairie d'apprécier leurs garanties professionnelles et financières, leur aptitude à assurer la qualité et le développement de l'activité. À ce titre, les candidats devront fournir les éléments suivants :

- le dossier de candidature dûment complété. Celui-ci pourra être assorti de toutes les pièces et documents que le candidat jugera utiles ;
- un curriculum vitae ;
- une lettre de candidature présentant les motivations du candidat ;
- un extrait de casier judiciaire ;
- une copie de la carte nationale d'identité ou du passeport valide ;
- une copie des diplômes.

Lien vers le dossier de candidature :

<https://marches.megalis.bretagne.bzh/?-page=entreprise.EntrepriseDetailConsultation&id=147620&orgAcronyme=i4s>

### CONDITIONS DE REMISE DES DOSSIERS

Les candidats devront transmettre leur proposition comprenant l'ensemble des pièces demandées ci-dessus, par voie postale sous pli cacheté en recommandé avec AR ou déposé contre récépissé

**avant le 11 mai 2021 à 12h**

à l'adresse suivante :

**Mairie de Rives-du-Couesnon**  
**4, rue Nationale**  
**Saint-Jean-sur-Couesnon**  
**35140 Rives-du-Couesnon**



avec  
l'appui de



### PARTENAIRES FINANCEURS DE LA COMMUNE RIVES-DU-COUESNON

- Europe • État • Région Bretagne • Département Ille-et-Vilaine • Ademe •



PLUS SUR

[www.rivesducouesnon.fr](http://www.rivesducouesnon.fr)

## Contacts presse

**Joseph Énard**

Maire délégué de St-Georges-de-Chesné  
06 88 32 31 66  
joseph.erard@rivesducouesnon.fr

**Valérie Georgeault**

Adjointe au Maire en charge de la communication  
06 31 56 81 14  
valerie.georgeault@rivesducouesnon.fr