

boutique
à tester

Morlaix Communauté

*Avis d'Appel à Manifestation
d'Intérêt (AMI)*

*Pour la **BOUTIQUE À TESTER**
au centre-ville de Morlaix*

Date de publication : 10/12/2024

Date limite de réponse attendue : 31/01/2025



MORLAIX
communauté
BRO MONTRoulez

AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI) pour la Boutique à tester au centre-ville de Morlaix

Sommaire

1) Localisation et désignation de la cellule commerciale	2
2) Contexte général	2
3) Contexte particulier	2
4) Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)	2
5) Descriptif de la cellule commerciale disponible à la location	2
6) Dates de mise à disposition des locaux commerciaux	3
7) Contractualisation entre Morlaix Communauté et le candidat retenu.....	3
8) Tarification des loyers	3
A - Pour les créations de commerce.....	3
B - Pour les boutiques éphémères par des entreprises existantes	3
9) Candidature	4
10) Engagement du candidat	4
11) Modalités et critères de sélection des candidats	4
12) Exclusion d'activités.....	4
13) Contenu des réponses au présent Appel à Manifestation d'Intérêt.....	5
14) Dépôt des Manifestations d'Intérêt.....	5

Annexe 1 : plan de localisation

Annexe 2 : photo du projet de façade et intérieur

Annexe 3 : plan des surfaces du local commercial

1) Localisation et désignation de la cellule commerciale

Boutique à tester au n°34 place des Otages à Morlaix
Cellule commerciale d'une surface de 74 m²

2) Contexte général

Morlaix Communauté est un territoire de 680 km², situé dans le Finistère Nord, comprenant 26 communes et 66 248 habitants. La population de la ville de Morlaix s'élève à environ 15 000 habitants. Le pôle urbain, qui comprend 616 points de vente, dont 293 au centre-ville de Morlaix, se transforme et de nombreux projets voient le jour : développement de pôles culturels, transports en commun gratuits sur tout le territoire, navettes électriques gratuites en centre-ville, rénovation des places de stationnement (plus de 2800 places, dont 500 gratuites en hyper-centre-ville de Morlaix), rénovation immobilière... La clientèle touristique est en progression constante, séduite par le patrimoine culturel riche et la diversité des paysages, entre terre et mer.

Grâce à une Politique Locale du Commerce volontariste et au soutien de l'État dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, Morlaix Communauté a mis en place une stratégie et des dispositifs pour favoriser les implantations et le développement du commerce en centre-ville et centres-bourgs du territoire. Le concept de « Boutiques à Tester » fait partie des actions validées par cette Politique Locale du Commerce. Morlaix Communauté est ainsi devenue propriétaire des cellules commerciales des 34 et 39 place des Otages, en cœur de ville de Morlaix (hypercentre), dans le but de dynamiser l'offre commerciale en hypercentre de Morlaix et surtout de permettre à des porteurs de projet de venir y tester facilement de nouvelles activités, de nouveaux produits ou services, à des conditions avantageuses.

3) Contexte particulier

Après avoir accueilli des commerçants de manière éphémère en 2023 et 2024, le local commercial du n°34 place des Otages à Morlaix, actuellement en chantier, sera entièrement réhabilité, afin de permettre à un porteur de projet de s'y installer le plus facilement et le plus rapidement possible. Le local est situé en hypercentre de Morlaix, en emplacement dit « numéro 1 », à quelques mètres de la mairie et entouré de commerces attractifs.

4) Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Proposer un local commercial pour un porteur de projet souhaitant lancer son activité à des conditions avantageuses, ou pour l'installation d'une boutique éphémère par une entreprise existante qui souhaite se développer et tester la commercialisation d'un nouveau service ou d'un nouveau produit.

L'AMI vise à retenir un projet différenciant et original pour le centre-ville de Morlaix. Ce projet devra être suffisamment mature pour proposer une ouverture du commerce au public dans un délai d'un mois maximum après signature du bail et remise des clefs. L'objectif est de diversifier l'offre et de renforcer l'attractivité du commerce de centre-ville.

5) Descriptif de la cellule commerciale disponible à la location

Boutique à tester au n°34 place des Otages à Morlaix :

Cellule commerciale d'une surface totale de 74 m².

Un premier espace de vente de 25 m² suivi d'un autre de 20m²; les deux sont séparés par 3 marches.

Seul le premier espace bénéficie d'un accès PMR.

Le local dispose d'un troisième espace qui peut être ouvert ou fermé et servir de surface de vente supplémentaire ou de réserve de 15 m². Enfin, un espace de bureau/salle de repos/réserve de 19 m² et 1 WC viennent compléter la prestation. L'arrière-boutique dispose d'une surface vitrée et d'une petite cour de 8m² donnant sur la falaise.

L'espace de vente possède un comptoir d'accueil, des rampes d'éclairages neuves et de toutes les prises électriques et internet nécessaires. Électricité aux dernières normes.

La façade est pourvue d'un système d'enseigne à lettres découpées sur rail. Les lettres seront mises à disposition pour composer le nom de l'enseigne choisie. Ainsi le candidat n'aura pas à faire créer d'enseigne ni à demander de nouvelles autorisations à l'Urbanisme, qui a déjà validé ce système à cette adresse.

6) Dates de mise à disposition des locaux commerciaux

**Le n°34 place des Otages (74 m²) sera disponible à partir d'avril 2025.
Des visites seront possibles dès mi-février 2025.**

7) Contractualisation entre Morlaix Communauté et le candidat retenu

Le candidat retenu pourra bénéficier d'un bail dérogatoire d'un mois minimum à deux ans maximum. Le porteur de projet pourra prévoir la date d'entrée et de sortie des lieux à l'avance, ou résilier le bail (pendant la période des 2 ans maximum) avec un préavis de 1 mois, par lettre recommandée avec Accusé de Réception.

8) Tarification des loyers

A - Pour les créations de commerce

Pour les entreprises en cours de création ou les entreprises créées depuis moins de 2 ans, le loyer est progressif sur les 2 ans (durée maximale du bail), avec palier semestriel, afin de préparer le porteur de projet à louer un local commercial tiers au prix du marché.

Les tarifs s'entendent en € HT et hors charges (électricité, eau, téléphone, internet... à la charge du locataire).

- Loyer les 6 premiers mois : 8 € HT/m²
- Loyer du 7^e au 12^e mois : 11 € HT/m²
- Loyer du 13^e au 18^e mois : 13 € HT/m²
- Loyer du 19^e au 24^e mois : 15 € HT/m²

Soit des loyers proposés de :

Mois 1 à 6	Mois 7 à 12	Mois 13 à 18	Mois 19 à 24
592 €HT	814 €HT	962 €HT	1110 €HT

B - Pour les boutiques éphémères par des entreprises existantes

Pour les entreprises existantes (depuis plus de 2 ans) qui souhaitent bénéficier de la visibilité d'une boutique « éphémère », un tarif fixe sera proposé, sur une durée 1 de à 6 mois.

Le tarif proposé est de 15 € HT/m², soit : 1 110 €HT / mois

9) Candidature

Le porteur de projet devra remplir son dossier de candidature et le déposer au plus tard le 31/01/2025 :

- par mail, à : relation.entreprise@agglo.morlaix.fr
- par voie postale à : Monsieur le Président de Morlaix Communauté, Morlaix Communauté - Service Relations Entreprises, 2B voie d'accès au port 29600 Morlaix

10) Engagement du candidat

Après signature du bail et remise des clefs, le candidat sélectionné s'engage à ouvrir la boutique au public dans un délai maximal d'un mois.

11) Modalités et critères de sélection des candidats

Les dossiers de candidatures seront examinés par un comité de sélection composé d'élus de Morlaix Communauté qui étudiera les dossiers reçus selon les critères suivants :

1. Critères liés au projet et au candidat : 30%
 - a. Capacité du candidat à porter le projet (moyens humains, financiers, juridiques et techniques) : 5%
 - b. Expérience professionnelle du porteur de projet et de son équipe : 5%
 - c. Maturité du projet, délai pour l'ouverture au public : 20%
2. Critères économiques : 30%
 - a. Cohérence et solidité économique du projet : 15%
 - b. Perspectives de pérennisation et développement de l'activité : 15%
3. Critères techniques et rayonnement : 40%
 - a. Adéquation entre le projet d'aménagement et la cellule commerciale : 5%
 - b. Caractère novateur ou original de l'activité proposée (ou du produit ou service) : 20%
 - c. Plus-value du projet pour l'offre commerciale locale : 10%
 - d. Durée prévue de location : 5%

12) Exclusion d'activités

Considérant l'espace et les contraintes techniques du local commercial, vu les orientations de la Politique Locale du Commerce, sont exclues les activités suivantes :

- La restauration nécessitant préparation alimentaire sur place (le local n'est pas pourvu de bouche d'extraction et ne pourra pas accueillir de cuisine),
- les commerces, de bouche ou autre, nécessitant la mise en place de matériels importants (chambre froide, fours...) ou nécessitant de faire des travaux complémentaires conséquents,
- le commerce de gros,
- les professions libérales,
- les services de banques, assurances, agences immobilières,
- les franchises type succursale,
- les SCI,

13) Contenu des réponses au présent Appel à Manifestation d'Intérêt

Il est attendu des candidats intéressés par la location de la Boutique à tester, la présentation d'une manifestation d'intérêt constituée des éléments suivants :

- Une lettre d'intention (selon le modèle mis à disposition) dûment remplie et signée
- Le dossier de candidature rempli
- Le business plan ou analyse financière, sur 3 années, du projet
- Les bilans financiers des 3 dernières années d'exercice, s'il y a lieu (facultatif pour les projets de boutiques éphémères avec dates d'entrée et de sortie des lieux signalées à l'avance)
- Une attestation sur l'honneur que le candidat est en règle avec ses obligations en matière fiscale et sociale,

Le candidat devra avoir pris connaissance du modèle de bail dérogatoire joint.

Le candidat pourra joindre à sa candidature tout document ou présentation complémentaire de nature à expliciter son projet et à motiver sa candidature.

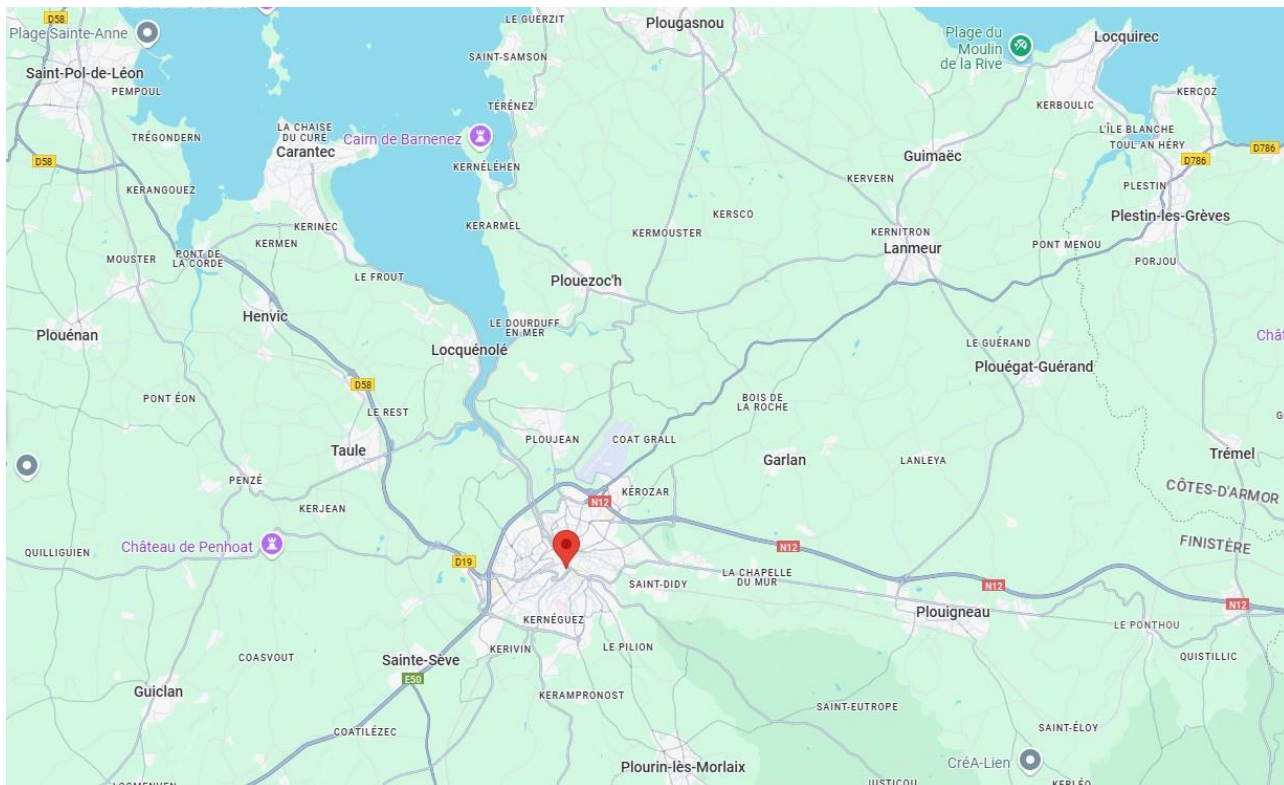
14) Dépôt des Manifestations d'Intérêt

Date limite de réception des manifestations d'intérêt (avec dossiers complets) : le 31/01/2025 à 23h59.

Date de mise en ligne du présent avis : 10/12/2024

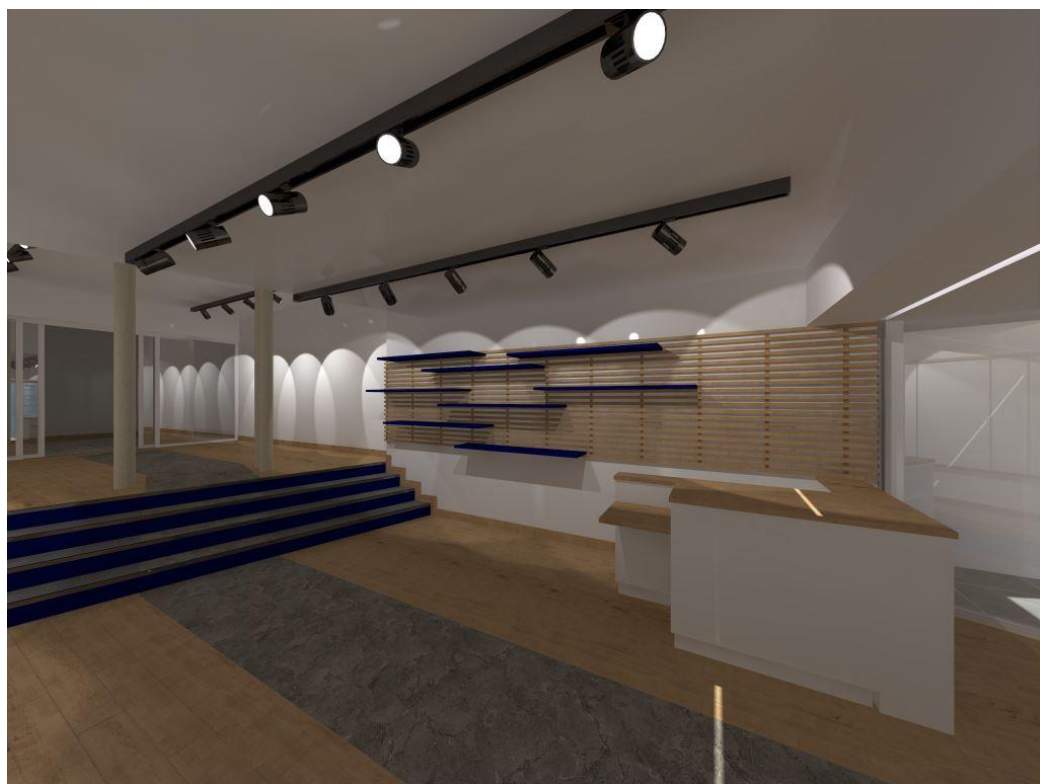
Annexe 1 :

Plan de localisation de la boutique à tester du 34 place des Otages à Morlaix Communauté



Annexe 2 :

Ci-dessous, photos du projet d'aménagement et projet de façade de la Boutique à tester du n°34 place des Otages à Morlaix (l'enseigne « les mercenaires » est un exemple et sera remplacée par le nom du projet du candidat à la location).



Annexe 3 :
Plan de la cellule commerciale du 34 place des Otages

