

Appel à projets

**Locaux commerciaux  
situés au n°4 et 5 place Hervo**

CAHIER DES CHARGES  
DE LA VILLE DE QUIMPERLÉ



Un projet de commerce en centre-ville ?  
Pourquoi pas à Quimperlé !

**DEPOT DES CANDIDATURES AVANT LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2025 à 12h00**

## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1/ Le centre-ville de Quimperlé.....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>2/ Le projet et la situation des locaux commerciaux .....</b>            | <b>4</b>  |
| <b>3/ Description et caractéristiques des deux locaux commerciaux.....</b>  | <b>5</b>  |
| • 3.1 Description et caractéristiques du local situé au 4 place Hervo ..... | 6         |
| • 3.2 Description et caractéristiques du local situé au 5 place Hervo ..... | 7         |
| <b>4 / Modalités d’implantation et conditions contractuelles .....</b>      | <b>8</b>  |
| • 4.1 Activités pressenties.....  | 8         |
| • 4.2 Conditions contractuelles : .....                                     | 8         |
| • 4.3 Modalités de livraison .....  | 9         |
| • 4.4 Modalités d’accompagnement et de visibilité .....                     | 9         |
| <b>5/ Conditions de dépôt des candidatures et éligibilité .....</b>         | <b>10</b> |
| <b>6/ Phase « audition » des porteurs de projet .....</b>                   | <b>11</b> |
| <b>7/ Critères d’appréciations des projets .....</b>                        | <b>11</b> |
| <b>8/ Déroulement de l’appel à projets et calendrier.....</b>               | <b>12</b> |
| <b>9/ Formalités et contacts .....</b>                                      | <b>12</b> |

ANNEXE 1 : plan de surface du local commercial de 107,30m2

ANNEXE 2 : descriptif travaux du local commercial de 107,30m2

ANNEXE 3 : plan de surface du local commercial de 45,90m2

ANNEXE 4 : descriptif travaux du local commercial de 45,90m2



## 1/ Le centre-ville de Quimperlé

Quimperlé est une commune bretonne située dans le département du Finistère, connue pour son riche patrimoine historique et son cadre de vie agréable. C'est une ville à taille humaine avec 12 461 habitants, chef-lieu de canton rural et ville-centre de la communauté d'agglomération.

Elle se trouve à 17 km de Lorient et à 45 km de Quimper (Préfecture du département du Finistère). Elle bénéficie de facilités en termes de mobilités par le biais d'une gare TGV située en centralité.

Quimperlé se situe au point de confluence de l'Ellé et de l'Isole, qui se rejoignent pour donner naissance à la Laïta, ce qui a facilité son développement commercial.

Le centre-ville de Quimperlé a la particularité d'être composé d'une haute et d'une basse ville. Cette caractéristique héritée de l'histoire et de la géographie est un atout d'un point de vue touristique permettant des parcours toujours renouvelés propice au tourisme.

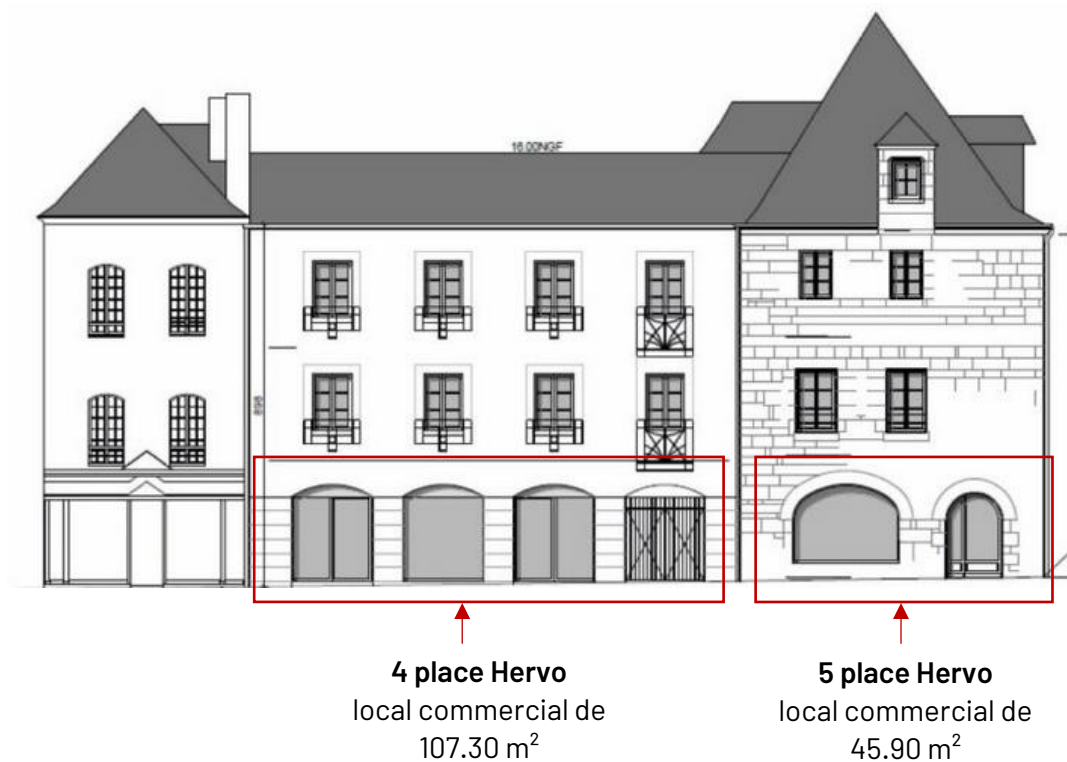
Le dynamisme économique, la pyramide des âges équilibrée, sa croissance de la population et l'influence touristique importante grâce à son patrimoine et sa proximité du littoral contribuent à la vitalité du centre-ville.

L'offre et la diversité commerciale est positive (plus de 207 commerçants actifs, source Audelor, agence de développement, 2024). Elle est composée en grande majorité de boutiques indépendantes, de restaurants, d'une GMS, de cafés et de deux marchés le vendredi et le dimanche (place St Michel et place Charles de Gaulle).

**Le centre-ville de Quimperlé représente ainsi une opportunité intéressante pour les porteurs de projets souhaitant s'implanter dans un environnement à la fois attractif sur le plan touristique et dynamique économiquement.**



## 2/ Le projet et la situation des locaux commerciaux





La Ville de Quimperlé a acquis en 2016 et 2017 deux immeubles situés place Hervo, bâtiments laissés à l'abandon depuis de nombreuses années : les anciens magasins « Sport Des Îles » et « A la vieille Bretagne ». Dans le premier cas, le bâtiment a été déconstruit puis reconstruit. Dans le deuxième cas, les murs et l'aspect extérieurs ont été conservés.

L'opération de réhabilitation des immeubles de la place conduira à la construction de 6 logements et 2 commerces communaux. Ces deux immeubles bénéficient d'un aspect architectural particulièrement fort et à proximité de lieux très fréquentés (patrimoine, halles, commerces, Office de Tourisme...).

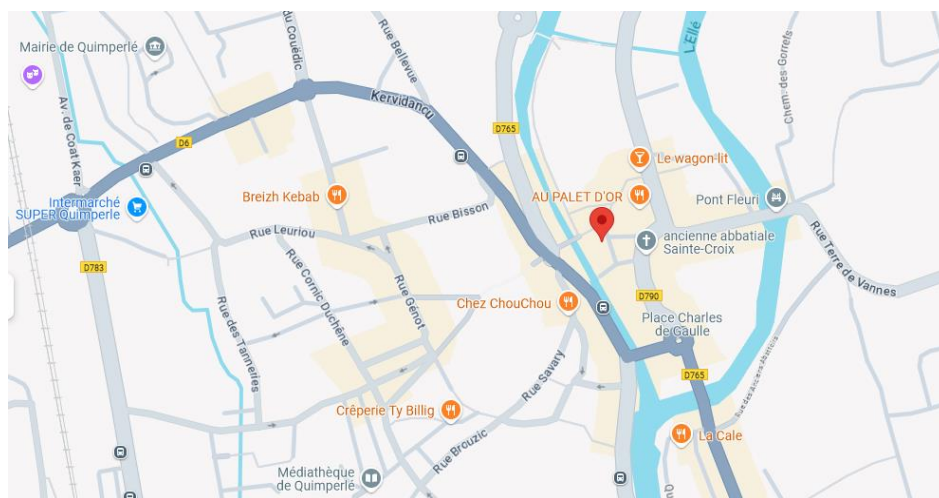
Cette opération d'envergure, réalisée conjointement avec l'OPAC de Quimper-Cornouaille, a pour intérêt de contribuer à la valorisation de la place Hervo.

Dans le cadre de la dynamisation de son centre-ville, la Ville de Quimperlé lance cet appel à projets pour la location/vente de deux locaux commerciaux au 4 et 5 place Hervo situés en plein cœur de ville.

Ces espaces sont destinés à accueillir de nouveaux commerçant.e.s, enseignes indépendantes ou franchises. L'objectif étant d'en faire un lieu animé, diversifié et attractif pour les habitants et les visiteurs. La Ville recherche des projets innovants et complémentaires à l'offre commerciale locale.

### 3/ Description et caractéristiques des deux locaux commerciaux

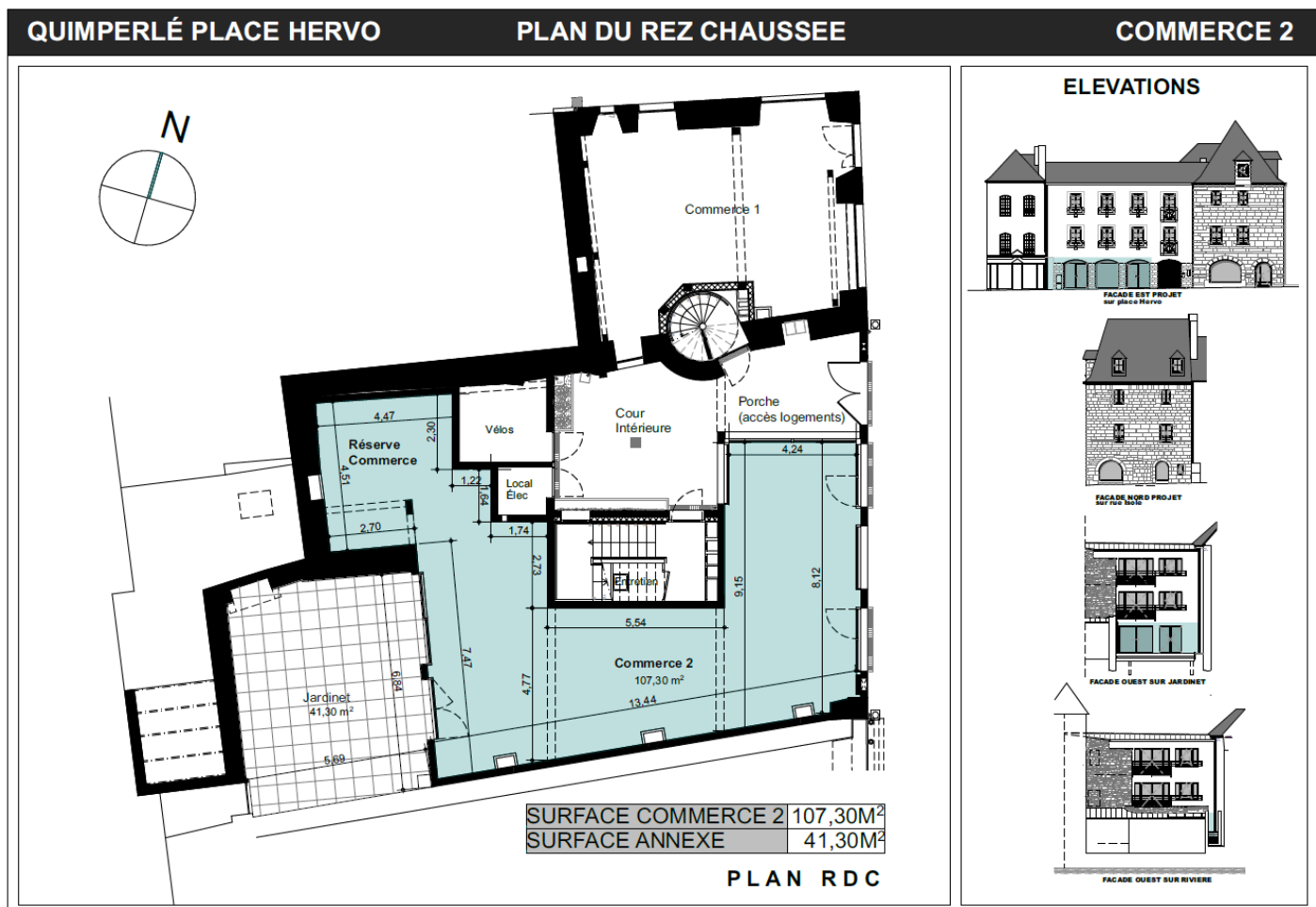
Situation commerciale en  
plein cœur de la ville  
commerçante



Ces deux immeubles sont classés en édifices « d'intérêt architectural ». Des recommandations et prescriptions ont donc été établies dans l'intérêt de préservation du patrimoine. Ils sont aussi soumis au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondations (PPRI) et classés en Zone Orange (ZO).



### 3.1 Description et caractéristiques du local situé au 4 place Hervo



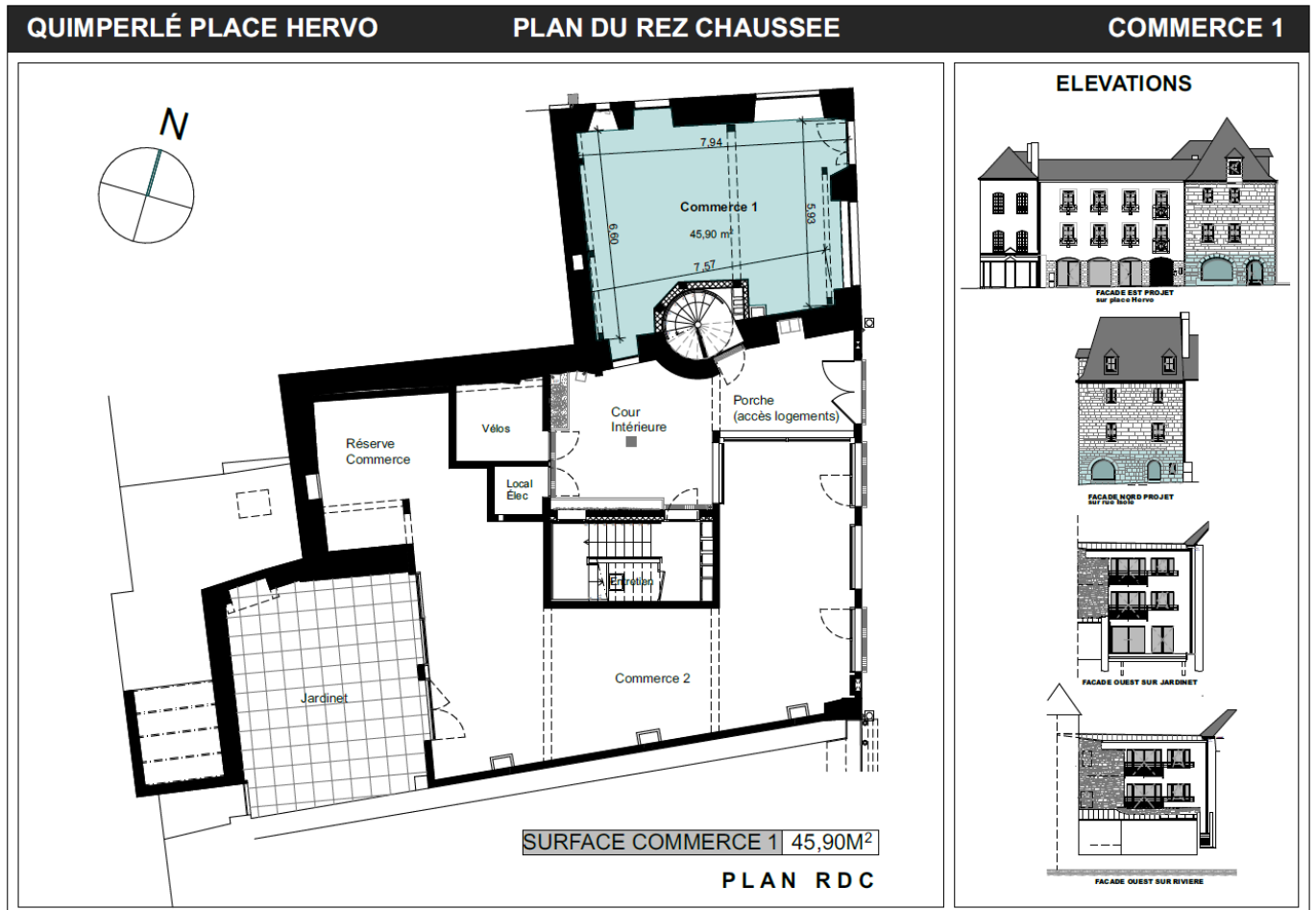
Le local sera livré en état de : clos couvert, brut de béton, murs pierre enduits pour une surface totale d'environ 107.30m<sup>2</sup>.

Le jardinet privatif de 41,30m<sup>2</sup> environ est également compris en tant que surface annexe avec le local commercial.

Détail des informations à consulter en annexes 1 et 2



### 3.2 Description et caractéristiques du local situé au 5 place Hervo



Le local sera livré en état de : clos couvert, brut de béton, murs pierre enduits pour une surface totale d'environ 45.90m<sup>2</sup>.

Détail des informations à consulter en annexes 3 et 4



## 4 / Modalités d'implantation et conditions contractuelles

### 4.1 Activités pressenties

Une attention toute particulière sera portée à la qualité des dossiers présentés : aménagements intérieurs et extérieurs envisagés, solvabilité du commerce, caractère réaliste du Business Plan et pérennité de la société.

L'activité projetée doit permettre de développer :

- Un commerce qui favorise la **diversité de l'offre** sur le périmètre du centre-ville
- **Une activité nouvelle complémentaire à l'existant**
- **Un concept innovant** du projet favorisant l'attractivité de centre-ville. Mixité d'activité possible
- **Une amplitude des périodes et horaires d'ouverture adéquates** en lien avec l'animation au fil de la journée et de l'année
- **Un projet répondant aux besoins des résidents de Quimperlé et des communes de notre territoire de vie et touristes**
- **Un projet répondant aux tendances actuelles de consommation.** L'engagement dans une démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), le développement d'une dimension « développement durable » et la prise en compte de l'intégration du numérique seront appréciés.

Les franchises sont acceptées.

Les activités ne correspondant pas aux services de proximité et à la notion d'activités artisanales et commerciales de services courants nécessaires à la population desservie sont exclues et notamment : les entreprises de travaux publics, le commerce de gros, les commerces non sédentaires, les agences prestataires de services, les activités de services à la personne, le secteur médical et paramédical, les professions libérales, les activités financières, les SCI (sauf dans les cas où au moins 50 % du capital de la SCI est détenu par la société d'exploitation ou par des associés de la société d'exploitation).

Les activités de restauration et petite restauration sont également exclues en raison des contraintes techniques liées à l'architecture du bâtiment.

### 4.2 Conditions contractuelles :

Le preneur de chaque local aura la possibilité de choisir parmi trois solutions contractuelles, à définir avec la Ville : l'achat, la location ou le crédit-bail.

La Ville de Quimperlé a fait ce choix pour faciliter l'installation des futurs commerçants.

- Local de 107.30 m<sup>2</sup> situé au 4 place Hervo : 175 000€ Net vendeur ou 1400€ loyer mensuel HC et HT
- Local de 45.90 m<sup>2</sup> situé au 5 place Hervo : 100 000€ Net vendeur ou 600€ loyer mensuel HC et HT

Les conditions et modalités contractuelles seront affinées avec les futurs commerçant(e)s.





### 4.3 Modalités de livraison

La livraison du local sera réalisée à la date de signature de la vente ou du bail. L'aménagement du local est à la charge du preneur.

La Ville de Quimperlé veillera et accompagnera au respect de la réglementation dans le cadre des travaux intérieurs et extérieurs.

Pour rappel, il sera exigé à la charge du preneur, le dépôt d'un dossier respectant toutes les démarches réglementaires liés à l'ouverture d'un commerce en tant qu'Etablissement Recevant du Public (ERP), travaux intérieurs, travaux extérieurs, pose d'enseigne. À noter que le délai réglementaire d'instruction du dossier ERP par les services compétents est de 4 mois maximum.

### 4.4 Modalités d'accompagnement et de visibilité

Les futur.e.s commerçant.e.s pourront bénéficier en phase de création et de structuration du projet :

- D'un accompagnement individuel gratuit à la création d'entreprise dans le cadre du PASS Création (sous réserve d'éligibilité du candidat au dispositif) ;
- D'un accompagnement pour le montage d'un dossier de demande de subvention au titre du PASS Commerce Artisanat, sous réserve du caractère effectif du dispositif et de l'éligibilité des dépenses envisagées ;
- D'un accompagnement par les partenaires sur les dispositifs financiers : prêts bancaires, prêt d'honneur, garantie bancaire...
- D'un accompagnement au dispositif d'aide financière au traitement des vitrines et enseignes commerciales mis en place par la ville de Quimperlé depuis 2020, sous réserve du caractère effectif du dispositif et de l'éligibilité des dépenses envisagées ;
- D'exonérations fiscales possibles en cas de création d'entreprise.

Les candidats retenus pourront bénéficier d'une valorisation médiatique de la création et de l'installation de leurs commerces par les canaux de communication de la Ville de Quimperlé et des acteurs économiques du comité de sélection.

Il sera proposé aux futur.e.s commerçant.e.s d'adhérer la première année à l'association des commerçants de Quimperlé « Co Quimp » afin de participer collectivement à l'attractivité commerciale du centre-ville.

L'adhésion au Kdo'Pass (Chèque cadeau Finistère sud CCI) sera offert par la CCI la 1ère année pour accompagner le lancement des nouveaux commerces (seuls les frais de gestion de 3% seront appliqués et sous conditions d'éligibilité).



## 5/ Conditions de dépôt des candidatures et éligibilité

La participation à l'appel à projets est ouverte à tous les candidat.e.s y compris les personnes morales. Dans ce cas, seul le dirigeant de la structure initiale peut déposer un dossier de candidature.

**Tout dossier incomplet ne sera pas étudié.**

**Un formulaire de candidature est à compléter avant le 1<sup>ER</sup> avril 2025 à 12h00 en le renvoyant soit par mail ou par courrier (voir formalités en dernière partie).**

Le numéro du local (4 ou 5 place Hervo) devra bien être identifié.

Tout document pertinent pourra être annexé au dossier de candidature :

Le dossier de candidature précisera :

- Les informations générales du candidat(e) ou sur le groupement
- Votre parcours et votre motivation au projet
- Les acteurs/organismes qui vous accompagnent pour votre projet
- La description de votre projet
- Les premiers principes d'étude de marché et la stratégie envisagée
- Les premiers éléments financiers
- Les premières idées d'aménagements du commerce envisagées

En complément du formulaire de candidature, le candidat(e) devra fournir les pièces suivantes :

- Un CV,
- Une copie de votre pièce d'identité,
- Si le candidat est gérant d'une société : extrait Kbis, dernier statut juridique de la société, n° SIRET/SIREN...
- Attestation de situation professionnelle (carte professionnelle, attestation Pôle Emploi, etc...),
- Diplômes ou justificatifs d'expérience (HACCP, permis d'exploitation...).
- Informations sur la situation financière du candidat(e) : les deux derniers avis d'imposition sur le revenu, si le candidat est gérant d'une société : 2 derniers bilans comptables.
- L'extrait du casier judiciaire

Le dossier de candidature devra être intégralement renseigné, il portera l'engagement du candidat et doit être accompagné de tous les documents complémentaires exigés. Le dossier et les documents complémentaires sont entièrement rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et HT.



## 6/ Phase « audition » des porteurs de projet

Le comité de sélection (jury composé, en plus des élus et techniciens de la Ville, de représentants de : Quimperlé Communauté, Chambres consulaires (CCI/CCMA), agence d'attractivité Audélor) procédera à une première sélection des candidatures suite à la réception des premiers éléments demandés (formulaire, pièces à joindre et documents jugés utiles par les candidats).

Le Maire choisira les candidatures les plus adaptées au vu de l'avis du jury, et informera les candidats évincés du rejet de leur candidature.

Le jury se réunira une deuxième fois pour auditionner les candidats

**Les candidatures sélectionnées seront les seules à être auditionnées** par le jury.

**À ce stade, les candidats présélectionnés devront obligatoirement participer au dispositif d'accompagnement « Pass Création » ou être accompagnés par un technicien.ne de la CCI/CMA vu au point 4.4 et déposeront leur offres finale en joignant :**

- Le projet d'aménagement complet permettant de comprendre l'ambiance projetée : visuels et plans des aménagements extérieurs (enseignes, devanture, mise en lumière...) et intérieurs du local (parties accessibles au public et parties techniques, mobiliers...). Une note détaillée sur les travaux nécessaires à engager
- Le plan de financement prévisionnel d'activité à 3 ans incluant le courrier d'engagement de la banque pour l'obtention du prêt.
- Un planning prévisionnel de dépôt de dossier respectant les démarches réglementaires liées à l'ouverture : dépôt des autorisations et travaux à engager depuis la signature du bail jusqu'à l'ouverture effective de l'établissement. Pour rappel, ce document sera rendu contractuel à l'issue de l'appel à projets.

À la suite des auditions, des compléments pourront être demandés par la Ville de Quimperlé afin d'apprécier au mieux le projet présenté.

Le dialogue se poursuivra avec les candidats retenus, jusqu'à une proposition de classement des projets. C'est le Maire qui, à l'issue de la procédure, souscrira les documents contractuels.

## 7/ Critères d'appréciations des projets

Le choix du candidat(e) et de son projet s'effectuera par rapport :

- à la pertinence de la qualité de l'offre proposée en fonction des activités pressenties vues au point 4.1 ;
- la fourniture de l'ensemble des documents demandés ;
- les références/expériences des candidats ;
- la plus-value au potentiel commercial ;
- à la dynamique du quartier et du centre-ville ;
- et à la solvabilité du modèle économique.

Le comité de sélection étudiera les dossiers et désignera les deux candidats répondant le mieux aux objectifs.

Pendant la période d'analyses des offres, la Ville de Quimperlé peut être amenée à demander des compléments d'informations utiles à l'expertise.



Les professionnels intervenant dans l'analyse des candidatures, tous les membres du jury, y compris les élus seront tenus de garder confidentielles les informations remises par les candidat.e.s dans le cadre du présent appel à projets et de respecter le secret commercial des candidatures.

À noter que les candidat.e.s ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de la Ville de Quimperlé en cas d'abandon de l'appel à projets, d'appel à projets infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection préalable.

En fonction des candidatures reçues, il est à noter également que la Ville de Quimperlé pourra décider de relancer un appel à projets en cas de résultats jugés infructueux.

À l'issue des deux phases de sélection, chaque candidat.e sera informé.e par la Ville de Quimperlé par courrier.

## 8/ Déroulement de l'appel à projets et calendrier

Le calendrier prévisionnel envisagé :

- Lancement et mise à disposition de l'appel à projets : **janvier 2025**
- **Janvier- 1<sup>ER</sup> avril 2025 à 12h00** : réception des candidatures et premières sélections
- **Avril-fin juin 2025** : réception des pièces complémentaires, auditions et choix final du jury
- **Fin juin 2025** : livraison des locaux commerciaux
- **Juillet à décembre 2025** : accompagnement des commerçants sur la réglementation pour l'ouverture et mise en place des dispositifs d'aides financiers, soutien au démarrage et au développement des activités

## 9/ Formalités et contacts

Votre contact pour tout renseignement ou pour une visite des locaux (sur RDV à partir de la semaine 9) :

Mme Anne LESENECHAL, Chargée de mission attractivité et centralité – 07 77 34 37 71 ou par mail : [commerceshervo@quimperle.bzh](mailto:commerceshervo@quimperle.bzh)

Retrait du dossier de candidature :

- Le dossier est remis gratuitement à chaque candidat. Il sera à télécharger sur la plateforme Internet de dématérialisation : <https://marches.megalis.bretagne.bzh> et en allant directement sur le lien suivant : <https://marches.megalis.bretagne.bzh/?page=frame.ConsultationsOrganisme&org=a7p>

Les candidats disposent d'une aide technique à l'utilisation de la plate-forme à l'adresse URL de la plate-forme et, du lundi au vendredi de 9h00 à 16h30, d'une hotline au : 02 23 48 04 54.





**Envoi du formulaire de candidature et des documents annexes :**

- Il est recommandé de privilégier le portail des marchés publics : plateforme « Mégalis Bretagne » en allant directement sur le lien suivant : <https://marches.megalis.bretagne.bzh/?page=frame.ConsultationsOrganisme&org=a7p>
- Par mail à : [commerceshervo@quimperle.bzh](mailto:commerceshervo@quimperle.bzh) en précisant bien le n°du local (4 ou 5) en format électronique (pièces jointes ne dépassant pas 5 Mo)
- En cas de difficulté d'utilisation de MEGALIS ou si mail avec pièces volumineuses, il est possible de procéder à l'envoi par e-mail adressé via la solution WETRANSFER ou équivalente à [commerceshervo@quimperle.bzh](mailto:commerceshervo@quimperle.bzh)
- Sous enveloppe en portant la mention « Candidature "Commerces Hervo » » (en précisant 4 ou 5 place Hervo) - Ne pas ouvrir », en recommandé postal avec accusé de réception ou déposé à l'adresse suivante : Mairie de Quimperlé – commerces Hervo – 32 rue de Pont-Aven – 29300 Quimperlé Cedex (se renseigner au préalable sur les horaires d'ouverture de la Mairie).

**Clôture des candidatures, le mardi 1<sup>er</sup> avril 2025 à 12h00.**

**Les candidatures réceptionnées après la date fixée ne seront pas étudiées.**

