

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 29 OCTOBRE 2025 à
12h00**

Sommaire

1/ Le centre-ville de Quimperlé.....	3
2/ Le projet et la situation des locaux commerciaux	4
3/ Description et caractéristiques des deux locaux commerciaux.....	5
• 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
4 / Modalités d’implantation et conditions contractuelles	8
• 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
5/ Conditions de dépôt des candidatures et éligibilité	10
6/ Phase « audition » des porteurs de projet	11
7/ Critères d’appréciations des projets	12
8/ Déroulement de l’appel à projets et calendrier.....	12
9/ Formalités et contacts	13

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.

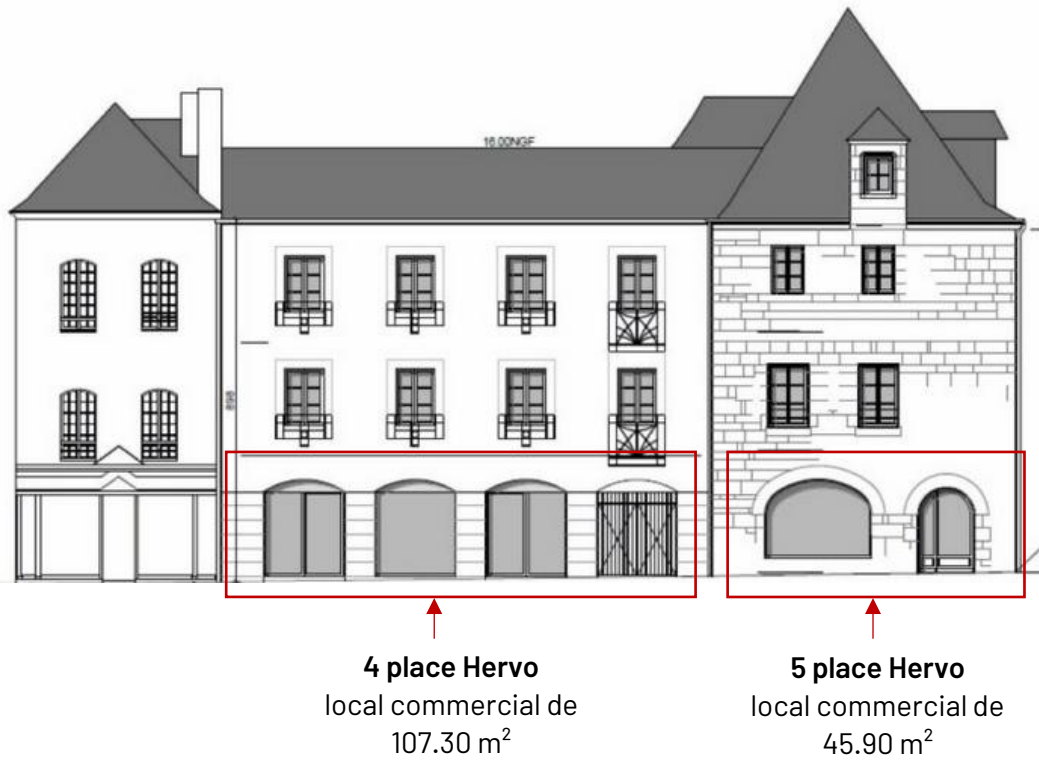
Le dynamisme économique, la pyramide des âges équilibrée, sa croissance de la population et l'influence touristique importante grâce à son patrimoine et sa proximité du littoral contribuent à la vitalité du centre-ville.

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).

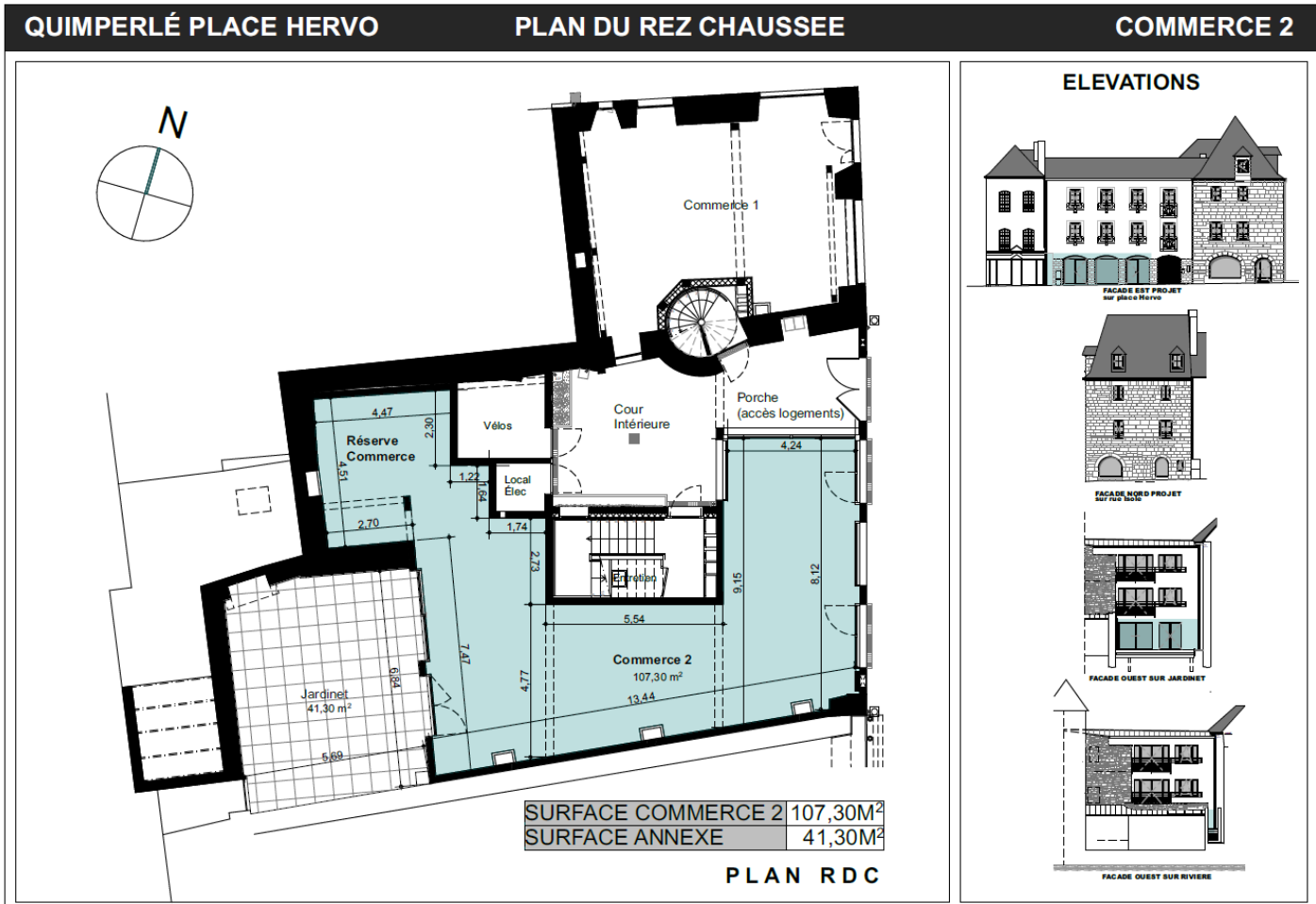
Le centre-ville de Quimperlé représente ainsi une opportunité intéressante pour les porteurs de projets souhaitant s'implanter dans un environnement à la fois attractif sur le plan touristique et dynamique économiquement.



2/ Le projet et la situation des locaux commerciaux



3.1 Description et caractéristiques du local situé au 4 place Hervo



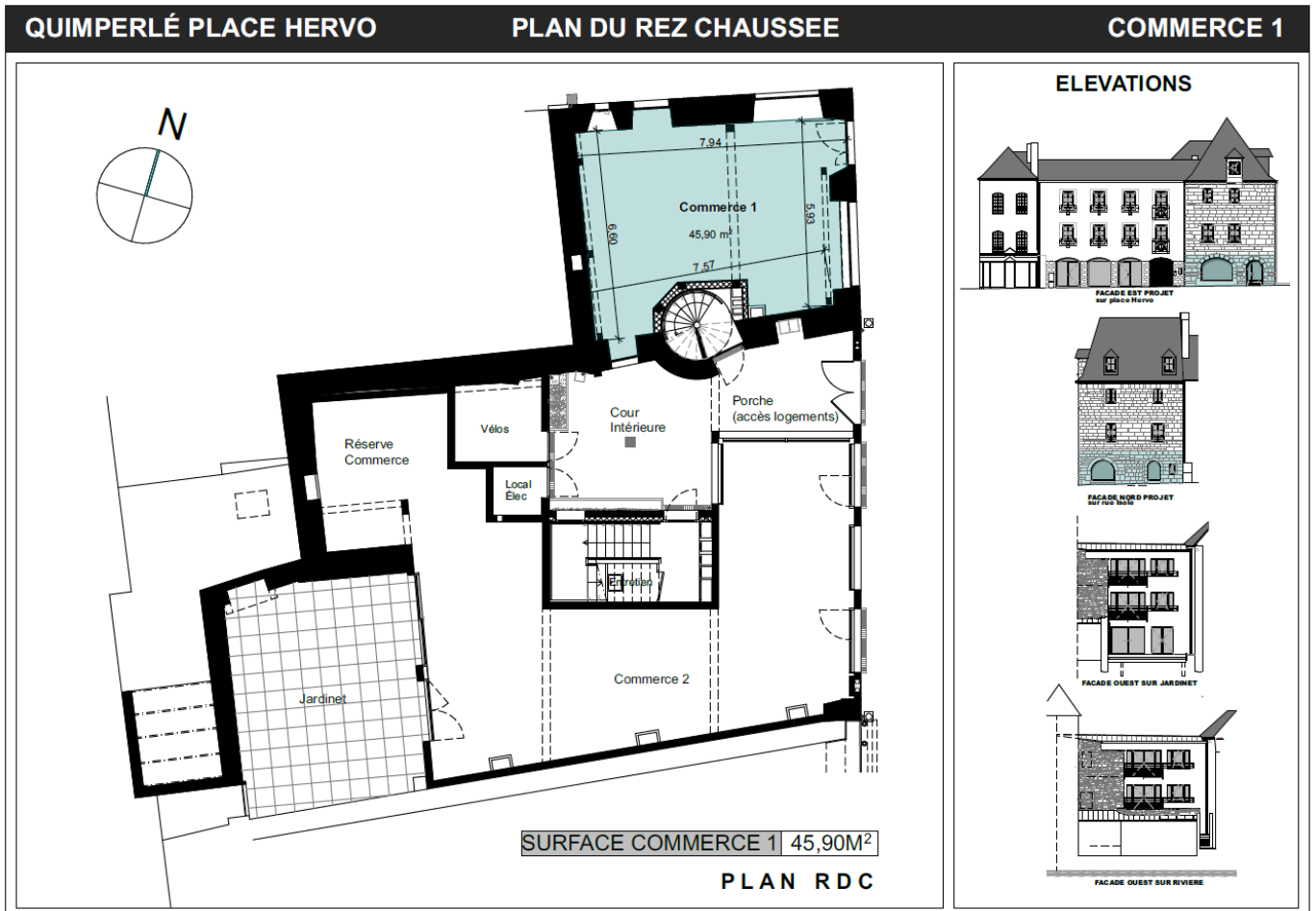
Le local sera livré en état de : clos couvert, brut de béton, murs pierre enduits pour une surface totale d'environ 107.30m².

Le patio privatif de 41,30m² 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 45.90m².

Détail des informations à consulter en annexes 3 et 4



4 / Modalités d'implantation et conditions contractuelles

4.1 Activités pressenties

L'activité projetée doit permettre de développer :

- La **diversité de l'offre et de favoriser l'attractivité** de la basse ville
- De proposer 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**.

Exemples d'activités pressenties :

- Commerces à mixité d'activité
- Commerces d'équipement de la personne
- Equipement de la maison
- Activité de petite restauration ou de bar sous réserve d'une puissance maximale de cuisson de 20KW
- Commerces alimentaires

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).

4.2 Conditions contractuelles :

Les futurs commerçant(e)s ont le choix parmi deux options contractuelles :

- **Un crédit-bail** (contrat permettant au commerçant de réaliser un achat progressif du local)
- Ou un **bail commercial avec droit de préférence** (location avec priorité d'achat lorsque la commune décide de vendre le local).

Pour cette seconde option, un loyer progressif sera appliqué aux conditions suivantes :

- Gratuité du loyer les 4 premiers mois
- Paiement de 50% du loyer les 8 mois restants la 1ère année
- 80 % du loyer la seconde année



La Ville de Quimperlé a vocation à moyen terme (plus de 5 ans) à vendre les locaux commerciaux. Les contrats juridiques ainsi proposés ont ainsi pour intérêt de faciliter le choix du commerçant vers un futur achat potentiel du local.

Estimation des deux locaux commerciaux :

- Local de 107.30 m² situé au 4 place Hervo : 1400€ loyer mensuel HC/HT et prix de vente estimatif (sous réserve de l'avis de France Domaine¹) à hauteur de 175 000€ Net vendeur
- Local de 45.90 m² situé au 5 place Hervo : 600€ loyer mensuel HC/ HT et prix de vente estimatif (sous réserve de l'avis de France Domaine) à hauteur de 100 000€ Net vendeur
- **Les conditions et modalités contractuelles seront affinées avec les futurs commerçants en fonction du contrat juridique choisi.**

4.3 Modalités de livraison

L'aménagement du local sera pris en charge par le preneur. **Il sera recommandé de visiter les lieux et de prendre rendez-vous avec le service urbanisme afin d'être accompagné dans les démarches réglementaires et de faciliter l'installation dès la livraison.**

La Ville de Quimperlé veillera à ce que la réglementation soit respectée, tant pour les travaux intérieurs qu'extérieurs, et apportera son soutien tout au long du processus. Ainsi, le commerçant devra soumettre, avant le début des travaux, un dossier conforme à toutes les exigences réglementaires liées à l'ouverture d'un commerce en tant qu'Établissement Recevant du Public (ERP), incluant les travaux intérieurs, les aménagements extérieurs, ainsi que la pose d'enseignes.

Il est important de noter que le délai d'instruction de ce dossier, sous réserve d'un dossier complet, par les services compétents est de 4 mois maximum.

La livraison du local aura lieu à la date de signature du contrat.

4.4 Modalités d'accompagnement et de visibilité

Les futurs commerçants 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...

¹ **France Domaine** est un service du ministère des Finances chargé d'administrer le **domaine public de l'État** et de contrôler les opérations immobilières des collectivités territoriales, en assurant transparence, conformité aux prix du marché et égalité des citoyens.



- 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 futurs commerçants 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

Pour pouvoir déposer une candidature, **il est fortement recommandé d'initier un RDV avec la chambre consulaire concernée**, en fonction de la nature son activité (CCI ou CMA). Cette démarche s'inscrit notamment dans le parcours Pass Création (accompagnement gratuit). Les contacts sont les suivants :

- **CCI Chambre de Commerce et d'Industrie** - Finistère - Fabienne HEMERY - Conseillère d'entreprise Création/Reprise - fabienne.hemery@finistere.cci.fr - T. 02 98 98 29 82 - P. 06 42 47 06 57
- **CMA Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne** - Valentin RAYNERY - Chargé de développement économique - valentin.raynery@cma-bretagne.fr - T. 02 21 68 25 57 - P. 07 86 66 92 38

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

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.

Tout dossier incomplet ne sera pas étudié.

Un formulaire de candidature est à compléter avant le 29 octobre 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 esquisses d'aménagements du commerce envisagés

En complément du formulaire de candidature, le candidat 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 informations demandées** (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 la commune informera les candidats évincés du rejet de leur candidature.

Les candidatures sélectionnées seront les seules à être auditionnées par le jury. Le jury se réunira à nouveau en fonction des résultats pour auditionner les candidats.

Lors de la seconde audition, les candidats devront déposer leur offre finale accompagnée des documents suivants (les candidats seront accompagnés par un conseiller de la CCI ou CMA avec le dispositif Pass Création) :

- Le projet d'aménagement 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 la durée des travaux et une date d'ouverture envisagée comprenant le dépôt de dossier respectant les démarches réglementaires liées 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.

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 et de son projet s'effectuera par rapport :

- A la pertinence de la qualité de l'offre proposée en fonction des activités pressenties
- La fourniture de l'ensemble des documents demandés
- Les références/expériences des candidats
- La plus-value au potentiel commercial
- A 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.

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 candidats dans le cadre du présent appel à projets et de respecter le secret commercial des candidatures.

À noter que les candidats 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 de la sélection, chaque candidat sera informé par la Ville de Quimperlé par courrier envoyé par mail.

8/ Déroulement de l'appel à projets et calendrier

Le calendrier prévisionnel envisagé :

- **Septembre 2025 – 29 octobre 2025 à 12h00** : durée de 1 mois renouvelable (en fonction des résultats pour chaque local) : lancement de l'appel à projets, réception des candidatures et premières sélections
- **Semaine 45** (A partir du 03/11) : auditions et éventuel choix final du jury pour le ou les locaux commerciaux.
- **Date à définir** : seconde audition prévisionnelle pour le ou les locaux disponibles.
- **Automne 2025** : livraison des locaux commerciaux et accompagnement des commerçants à l'installation.



9/ Formalités et contacts

Votre contact pour tout renseignement et/ou visite des locaux sur RDV :

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

Retrait du dossier de candidature : dossier à télécharger directement sur le site internet de la ville.

Envoi du formulaire de candidature et des documents annexes :

- Par mail à : commerceshervo@quimperle.bzh en précisant bien le n° du local (4 ou 5) en format électronique (pièces jointes ne dépassant pas 5 Mo)
- 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 : Services techniques de la ville de Quimperlé – commerces Hervo – 10 avenue de Coat Kaer- 29300 Quimperlé Cedex (se renseigner au préalable sur les horaires d'ouverture).

Clôture des candidatures, le mercredi 29 octobre 2025 à 12h00.

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

