

DOSSIER DE PRÉSENTATION

APPEL À CANDIDATURES – LOGIS DU DAUPHIN
RELATIF À LA LOCATION OU À LA VENTE
DE CELLULES COMMERCIALES

Sis 13 rue dauphine
85290 MORTAGNE-SUR-SEVRE



SOMMAIRE

I-Préambule	3
La commune	3
L'offre commerciale	4
Petite cité de caractère	5
II-Les locaux et l'appel à candidatures ..	6
Situation	6
Caractéristiques techniques	7
Conditions locatives.....	9
Critères de sélections.....	9
Calendrier.....	10
Fiche candidature.....	11

I. Préambule

La commune



Mortagne-sur-Sèvre, ville de 6 166 habitants, est située aux confins de quatre départements et de deux régions, au cœur de la vallée de la Sèvre Nantaise. A 5 minutes du sud de Cholet, à 40 minutes de Nantes, au croisement des axes routiers Angers- Les Sables d'Olonne et Nantes-Poitiers, desservie par des échangeurs autoroutiers, Mortagne-sur-Sèvre bénéficie d'une situation géographique idéale.

A la fois ville et campagne, la commune offre un environnement naturel préservé. Elle permet de goûter pleinement les atouts de cette situation privilégiée où l'on peut à la fois vivre, travailler, s'épanouir, se divertir et être au cœur de la ville tout en profitant de la nature.



L'offre commerciale

L'offre commerciale et artisanale de la commune de Mortagne-sur-Sèvre est dense et diversifiée. Plus de 80 artisans et commerçants ainsi qu'une soixantaine de sociétés de services, répartis entre le centre-ville et les zones d'activités économiques, répondent aux besoins des habitants.

Le mardi matin, de 8h30 à 12h30, c'est jour de marché. La Place Hullin accueille ce rendez-vous hebdomadaire des Mortagnais depuis bien avant la Révolution française.

Face aux modifications sociétales comme les évolutions des modes de consommation, il est important d'agir pour maintenir le commerce et le centre-ville attractifs. Afin d'étayer sa réflexion sur le commerce et l'artisanat du centre-ville, la municipalité a mandaté un cabinet indépendant, spécialisé en urbanisme (AID Observatoire).

Cette collaboration a permis d'établir un diagnostic précis de la situation actuelle et d'envisager les stratégies à court et long terme. Dès 2023, en concertation avec les commerçants/artisans et les citoyens, la municipalité a mis en place des actions concrètes, dont cet appel à candidatures, pour améliorer le cadre de vie des habitants de Mortagne et de ses visiteurs.





Depuis juillet 2022, Mortagne-sur-Sèvre a rejoint le réseau “Petites Cités de Caractère®”. Cette homologation est une marque de reconnaissance de la volonté commune (collectivité et habitants) de rénover, embellir et faire vivre son patrimoine.

Ancienne cité médiévale et ville clé de la ligne de défense du Poitou, Mortagne dispose d'un patrimoine paysager et architectural de grande qualité. Forte de ces atouts, la commune a candidaté au réseau Petites Cités de Caractère® en 2021.

Lors d'une visite de la commune en avril 2022, la commission d'homologation a relevé de nombreux points d'intérêt. On peut notamment évoquer le paysage, marqué par la vallée encaissée de la Sèvre Nantaise et ses 54 hectares de parcs, jardins, espaces verts et chemins bien connus des Mortagnais. Les différences de niveau qui structurent la ville, au sein même de la cité et avec les bords de la rivière, sont particulièrement spectaculaires.



II. Les locaux et l'appel à candidatures

Le local et sa situation

La commune de Mortagne sur Sèvre via sa société d'économie mixte (SEMMO) est propriétaire d'un bâtiment situé au 13 rue Dauphine (Logis du Dauphin). L'ensemble est constitué d'une maison et d'une cellule commerciale.



Les travaux de réhabilitation permettront la création de plusieurs cellules commerciales en rez-de-chaussée et d'un appartement indépendant à l'étage. En fonction des besoins des porteurs de projets retenus, le rez-de-chaussée pourra être séparé en 1, 2 ou 3 cellules. Les locaux commerciaux seront livrés "bruts de maçonnerie" en septembre 2025.

Idéalement situé en plein centre historique, jouxtant l'église et l'hôtel de ville, le bâtiment est en accès direct sur la place Hullin. Cette place accueille le marché hebdomadaire du mardi et plusieurs commerces apporteurs de flux : boulangerie, boucherie, coiffeur, bar tabac, bar PMU restaurant. De nombreuses places de parking sont disponibles à proximité (place Hullin 25, parking Beaussire 25, place de la mairie 60, place de la Roseraie 70).

Ce projet de restructuration s'inscrit dans la démarche globale de revitalisation du centre-ville et participe à la lutte contre la vacance commerciale.

Conformément aux dispositions légales, la commune réalise un appel à candidatures afin de mettre à disposition ces locaux pour l'implantation de commerces.

Caractéristiques techniques

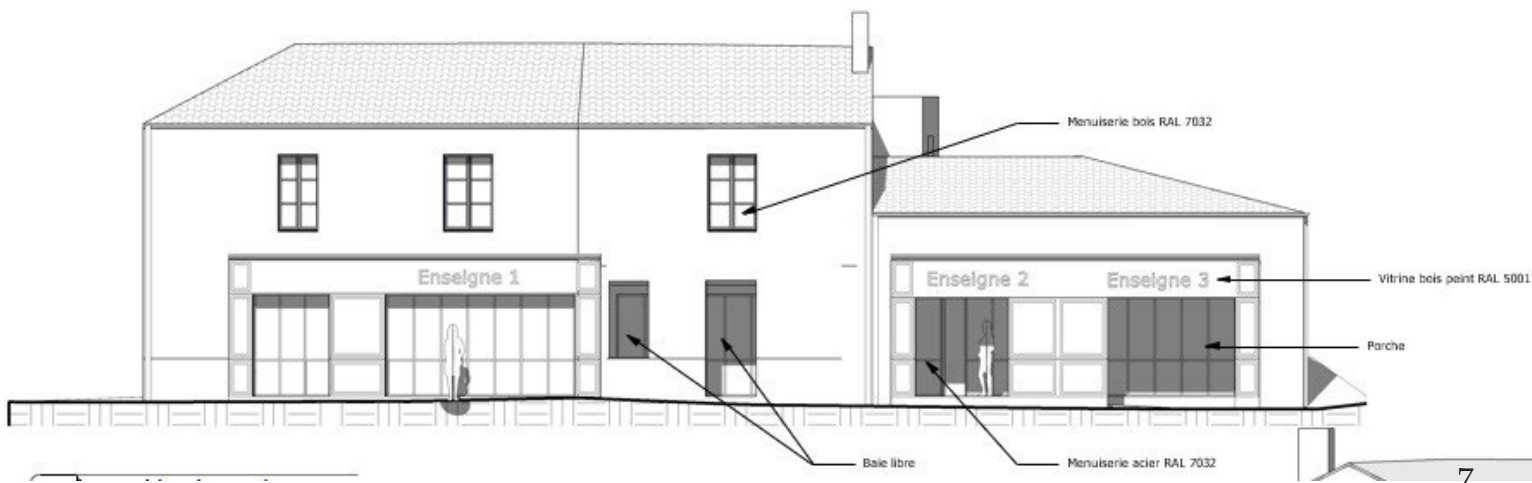
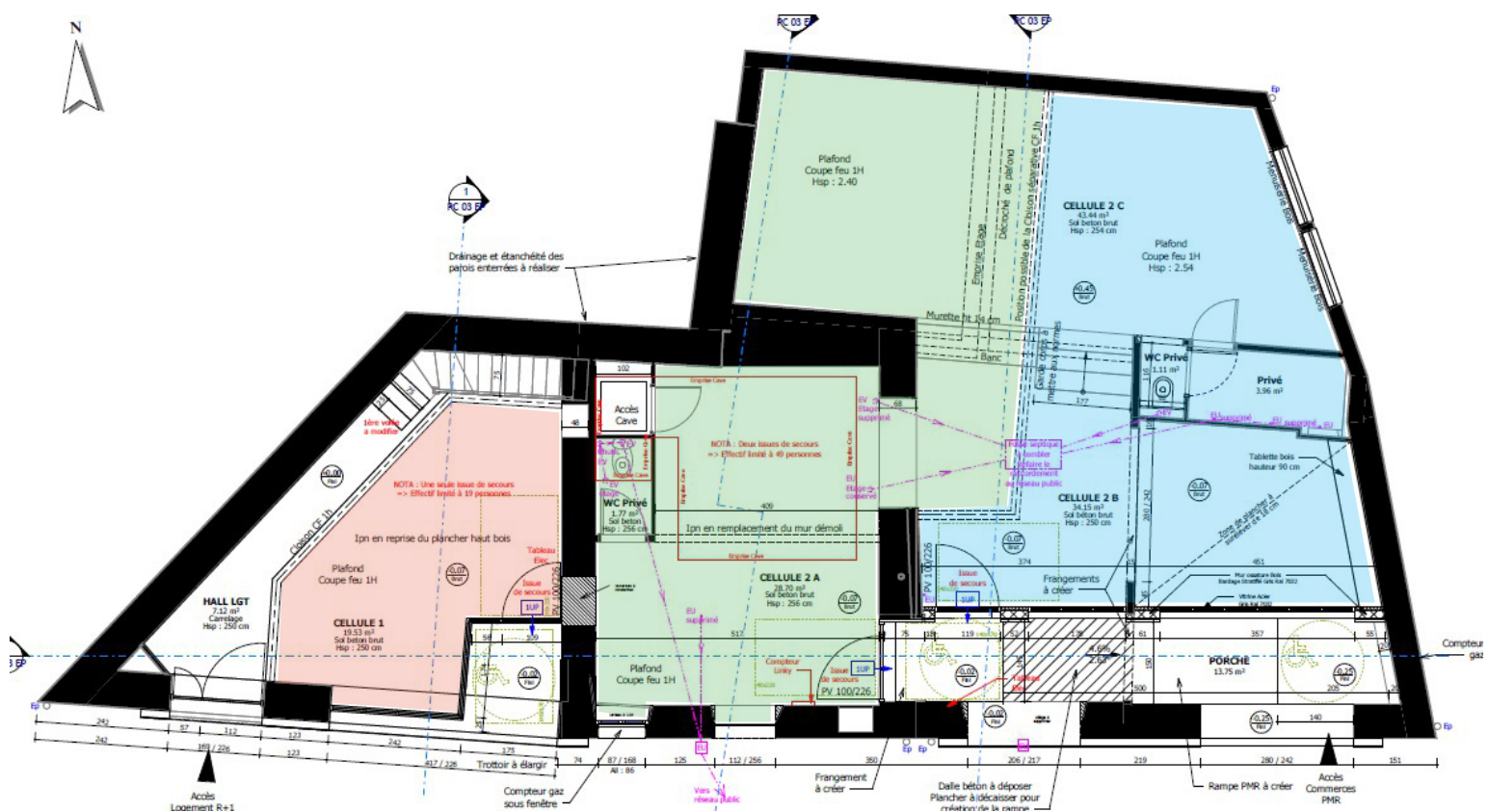
Les locaux en cours de réhabilitation seront disponibles en septembre 2025.

Surfaces des cellules :

- Cellule 1 : 19.5 m²
- Cellule 2 : 58 m² (+13,3 m² de cave)
- Cellule 3 : 51 m²

Accès PMR, WC. Entrée directe ou par le porche.

Possibilité de fusionner les cellules en fonction des projets.





Conditions locatives

- Loyer attractif en fonction de la superficie des cellules
- Une caution équivalente à un mois de loyer sera demandée
- Bail dérogoratoire d'un an possible puis bail commercial 3-6-9
- Eau, gaz, électricité à la charge du locataire (compteurs individuels)
- Taxe des ordures ménagères
- Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise de bail, sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part de la commune. L'aménagement intérieur sera à la charge du preneur, après accord du propriétaire (SEMMO).

Engagements du preneur :

Le locataire est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessaires à son activité, après accord du propriétaire. Le preneur s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux, lesquels seront préalablement autorisés par le bailleur. Il s'engage donc à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet (déclaration préalable de travaux, autorisation de travaux, demande d'enseigne, etc.).

La SEMMO se tient à disposition du porteur de projet pour l'accompagner dans le montage de ses demandes.

- Vente possible d'une ou plusieurs cellules via crédit bail de préférence

Critères de sélection

Critères d'appréciation :

La restauration de ce local est motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre et de la diversité de l'offre commerciale. Les repreneurs devront en conséquence exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité, diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante, et permettant d'apporter une réelle plus-value et de soutenir le tissu commercial existant dans le centre-ville.

Les projets éligibles :

Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leurs offres : concept/ identité du projet, produits, prix, parcours du candidat et de son équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés. Ils devront préciser s'il s'agit d'une création d'entreprise, un développement ou un transfert d'activité.

Ils devront joindre à leur dossier les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature adressée à M. le Maire de Mortagne sur Sèvre
- La fiche de candidature complétée (ci-après)
- Curriculum Vitae
- Un prévisionnel à 3 ans
- Un plan de financement tenant compte des éventuels travaux et de l'achat du matériel et des emprunts
- Si pas d'emprunt bancaire, attestation de non-interdiction bancaire
- Une copie de l'extrait Kbis de l'entreprise, si déjà immatriculée, de moins de 3 mois
- Bilan comptable et dernière liasse fiscale, si activité déjà existante,
- Une copie de la pièce d'identité du candidat ainsi que ses coordonnées complètes (adresse postale, téléphone, adresse mail)
- Tout document à même d'apporter une plus-value à la candidature et/ou d'en faire apprécier la qualité

Les critères :

1) Le projet commercial (30 points)

- La qualité et la nature de l'offre proposée ;
- Le renforcement du flux chaland en centre-ville et répondant aux objectifs du projet municipal
- L'amplitude horaire et hebdomadaire d'ouverture
- L'originalité du projet proposé (concept se différenciant de l'offre existante sur le périmètre de la zone de chalandise)
- Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement
- L'étude de marché
- Les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un commerce de proximité
- Les dates envisagées de prise du bail et d'ouverture au public

2) La viabilité économique du projet (30 points)

- La solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...)
- Le modèle économique du projet soutenu par un business plan

3) La pertinence technique du projet (20 points)

- Aménagements intérieurs envisagés
- Equipements techniques, mobiliers envisagés

4) Gestion de la diversité et inclusion (20 points)

- Amélioration de la qualité de vie au travail
- Déploiement de la RSE
- Intégration de travailleurs en situation de handicap

Tous les candidats, même s'ils ne réunissent pas tous les critères cités ci-dessus, sont invités à candidater.

Calendrier

1. Dépôt des dossiers de candidature **jusqu'au 31 octobre 2024**

2. Présélection des candidats **avant le 31 janvier 2025**

Les dossiers seront examinés par le comité de pilotage afin de valider leur éligibilité et procéder à une présélection.

3. Les membres du comité de pilotage pourront **auditionner les candidats retenus en février 2025**

4. Après décision, l'installation du porteur de projet se fera à l'issue des travaux de rénovation, soit **à partir de septembre 2025**

La présente consultation est lancée sous la forme d'un appel à candidature.

Elle n'est pas soumise aux dispositions relatives à la commande publique (marchés publics ou contrats de concession).

Jusqu'à signature du contrat de location, la commune de Mortagne-sur-Sèvre se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'abandonner la présente consultation et ainsi de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leur frais préalables ou honoraires de conseils.

Fiche de candidature

1- Présentation du ou des candidat(s)

Nom : _____

Prénoms : _____

Date de naissance : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Mail : _____

Situation du porteur de projet : _____

Qualification du porteur de projet : _____

Si d'autres partenaires ou associés, merci de les mentionner :

Le cas échéant, pour l'entreprise :

Nom : _____

Date de création : _____

N° de SIRET : _____

Raison sociale : _____

Date d'ouverture envisagée : _____

2- Le projet :

- La qualité et la nature de l'offre proposée :

Décrivez quel type d'activité ? Le public visé ? Les prestations proposées à votre clientèle ? Jours et horaires d'ouverture envisagés ?

- L'expérience et la motivation du candidat :

Décrivez vos expériences qui viennent appuyer votre projet ? Votre motivation ?
