



**Appel à Manifestation d'Intérêt
pour la location de locaux d'activités économiques
destinés à une activité
commerciale, artisanale ou de services
en centre bourg de Béganne**

Calendrier

Date de lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 15 mai 2023

Adresse de publication : www.beganne.fr

Date limite de dépôt des dossiers complets : 30 septembre 2023

Contacts :

- Maire : Bernard Ryo - 02 99 91 81 57
- DGS mairie : Olivia LE CLERC - 07 60 42 63 33
- Assistance à maîtrise d'ouvrage : Ludivine Périnel – 06.42.84.23.31

Sommaire

- 1- Contexte et objectifs
 1. Présentation de la commune
 2. présentation du contexte et objectifs de l'AMI
 3. Présentation du local
 4. Contractualisation entre la commune et le candidat retenu

- 2- Dispositions générales de l'AMI
 1. Candidats
 2. Modalités de sélection
 3. Calendrier
 4. Pièces à fournir dans la candidature

1 Contexte et objectifs

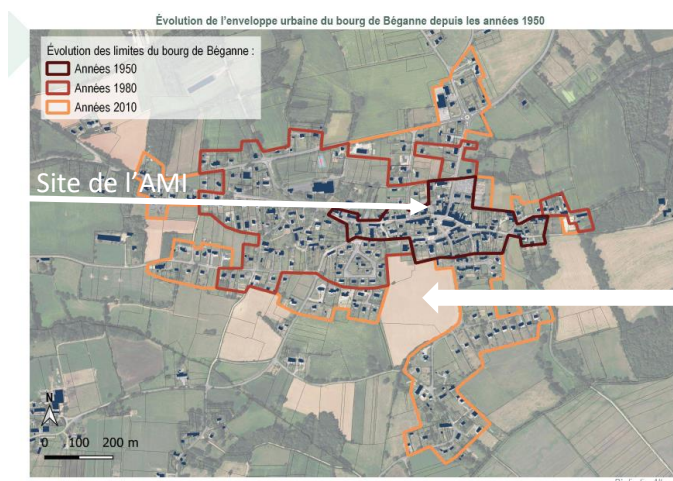
1- Présentation de Béganne

Béganne est une commune du Morbihan (56), en Pays de Redon. Situé en Bretagne sud, le Pays de Redon est à équidistance des métropoles de Rennes, Nantes et Vannes, à 2h20 de Paris en TGV.

Béganne connaît une forte croissance démographique, portée par la forte attractivité du territoire pour les jeunes retraités. La population légale de Béganne est de 1 390 habitants. Le dernier recensement général cette année en a comptabilisé 1 495 (chiffre à confirmer par l'Insee).

Ce dynamisme démographique est accompagné par la Commune, qui a deux lotissements en cours de conception (Le Poulho et La Denizaie). Un terrain de deux hectares derrière la Mairie (dessin ci-dessous) prévoit la création d'une cinquantaine de logements, dont quinze en résidence sénior. Le reste est réparti également entre du pavillonnaire, du locatif et du primo-accédant.

En effet, la commune de Béganne s'efforce de penser les parcours résidentiels, qui adaptent le logement aux différents âges de la vie. Trouver un logement quand on quitte le foyer familial, accompagner les événements de la vie familiale (vie de couple, enfants, séparations) et la mobilité professionnelle, adapter le logement à l'âge, sont des enjeux forts pour la municipalité.



Béganne dispose d'un incroyable qualité de vie et de paysages sur les bords de la Vilaine. Le relief est marqué, structuré autour de deux vallées s'étirant d'est en ouest (la Vilaine et le Bled). Le bourg traditionnel les domine du haut de la crête qui les sépare. Il s'étend des deux côtés, le long de la route D20 (Redon-Muzillac) au nord et vers la Vilaine au sud.

C'est une zone touristique attractive avec son Port de Folleux, à trente minutes de l'Océan, une heure de la Loire, deux heures de la Manche.



(Escale du Rohello)



(Vue sur les marais)

Traditionnellement commerçant mais sur le déclin, le bourg de Béganne ne disposait plus en 2019 que d'une épicerie, d'un bar-tabac-presse et d'une boulangerie. Il a connu un regain conséquent depuis 2020 : installation d'une coiffeuse, d'une boutique de producteurs locaux, changement de propriétaire au bar.

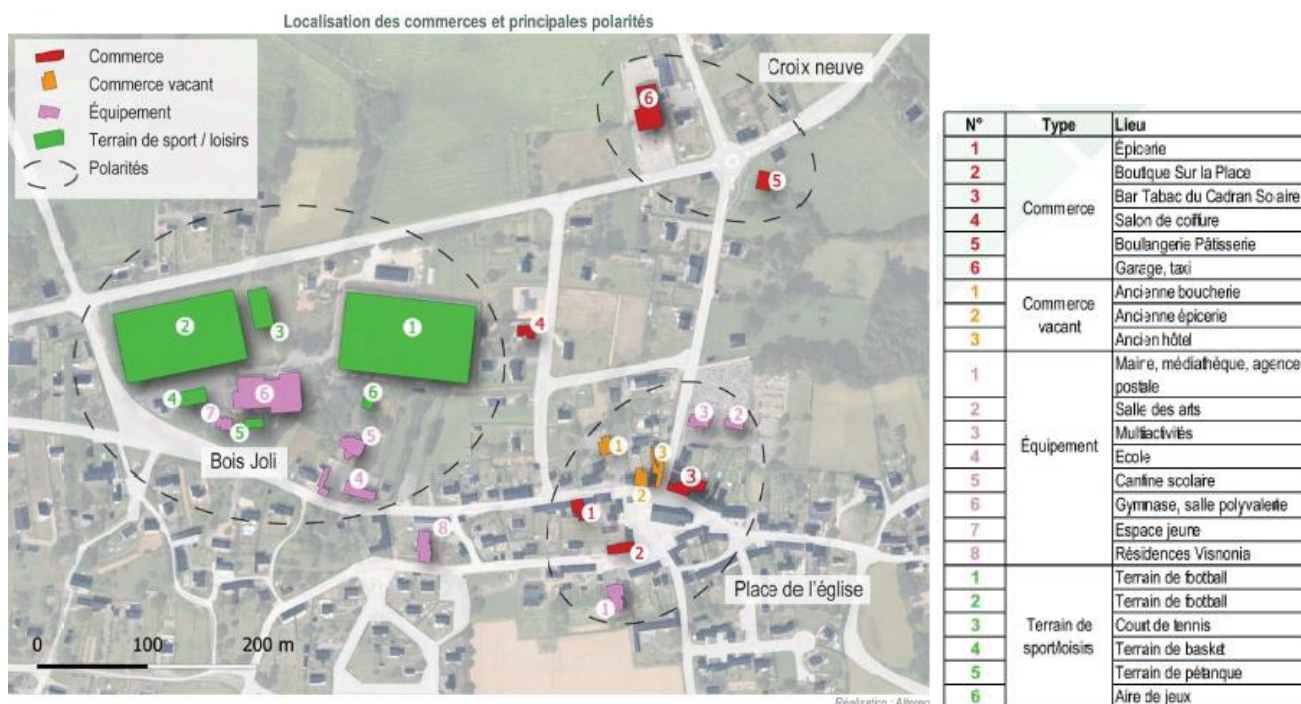
Mais surtout, le départ à la retraite du boulanger a permis de repenser ce commerce et de le déplacer en bord de D20, où il bénéficie du flux routier. En deux ans, il est devenu l'un des principaux employeurs de la Commune, avec une qualité de produits reconnue.

Le départ à la retraite de l'épicière permettra une adaptation similaire, avec l'installation d'une nouvelle boutique dans un local plus adapté, en plein cœur du centre bourg et avec des possibilités de stationnement. La transition devrait avoir lieu au 1^{er} janvier 2024.

Béganne mise également sur le commerce de bouche ambulant (crêpes, pizza, boucherie, traiteur africain) et de la vente directe (élevage, maraichage, safran). Un projet de marché de plein vent le mardi soir est en train de se structurer.

L'installation de la boulangerie en 2020, au bord d'un rond-point créé sur la route départementale 20, a amené les usagers de la route à ralentir au pied de Béganne, à s'arrêter à la boulangerie et à se rendre compte de l'existence d'un bourg en hauteur. La Commune investit dans l'embellissement de deux rues qui y montent, en intégrant la végétalisation et la construction de cheminements doux. La livraison est prévue pour le premier semestre 2024.

La commune bénéficie également d'un tissu de petites entreprises notamment d'artisans du bâtiment (maçonnerie, menuiserie, couverture, peinture), taxi, espaces verts, travaux publics, travaux agricole, mécanique, service à la personne, transport...



Enfin, le Port de Folleux génère une activité économique importante avec la capitainerie, le chantier nautique et un restaurant. L'été, il accueille un marché hebdomadaire de producteurs locaux tous les jeudis, généralement associé à un concert au restaurant. Vilaine en Fête y passe tous les deux ans à l'Ascension. Le port accueille également les 24H de Folleux, les Rencontres Halieutiques. Il est également au centre d'un réseau de chemins de randonnées, via la passerelle vers Péaule et le bac vers Nivillac.



(Le Port de Folleux en regardant vers Péaule)



(Le Port de Folleux en regardant vers Nivillac)

2- Contexte et objectifs de l'AMI

La Commune de Béganne a lancé en mars 2022 un processus participatif pour élaborer son plan de développement. Après huit mois de travail, le Conseil municipal a validé un scénario de développement pour Béganne et l'a présenté au public le 18 octobre 2022. Les fiches action ont été présentées le 31 janvier 2023 et le processus a été validé par le Conseil municipal du 9 février 2023.

L'un des axes se nomme « Faire vivre le bourg ». Il se décline en quatre objectifs principaux :

- Développer les liens sociaux et la vie associative sur la commune
- Diversifier l'offre en équipements, permettant en particulier d'attirer des jeunes ménages sur la commune
- Maintenir les commerces existants, dynamiser l'activités commerciale dans le centre-bourg de Béganne, notamment par l'accueil d'une épicerie multiservices
- Favoriser l'accueil d'activités économiques, notamment par le développement de la zone d'activités intercommunale

Ces objectifs se subdivisent également en neuf orientations, dont voici celles qui peuvent concerner le présent appel :

- Orientation 5 : Créer une épicerie multiservice sur un site qui reste à déterminer. Maintenir les commerces et services existants
- Orientation 9 : Envisager la création d'un marché hebdomadaire.

Le plan de développement dans son intégralité est disponible sur le site de la Commune (<https://www.be-ganne.fr/transitions/plan-de-developpement/>).



fonctionnement

Dans ce contexte, la Commune de Béganne a acheté l'ancienne boucherie le 22 novembre 2022 et souhaite, par la voie de cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), recueillir les intérêts, les projets d'activités pouvant se concrétiser dans ce local en lien avec la stratégie et les orientations du plan de développement afin de conforter dans le centre bourg des activités économiques, commerciales, artisanales et de service au bénéfice des habitants et des touristes.

Le bâtiment est sur trois niveaux, que la Commune veut dissocier. Le niveau intermédiaire, de plain-pied avec le bourg, était pressenti pour une épicerie multiservices. Mais une initiative privée est en passe de se concrétiser dans un autre local. La Commune ne va donc pas aller dans le sens d'une activité concurrente des entreprises existantes.

Une enquête auprès des habitants a identifié d'autres attentes : de la restauration et des services médicaux et paramédicaux. La municipalité pourrait également envisager des projets innovants autour de la vie sociale, culturelle ou associative, l'enfance, la parentalité, le télétravail (la fibre arrive en 2024).

3- Présentation du Local

Le local est situé place du Four, là où rue de Galerne part de la place de l'Eglise pour aller vers le Bois Joli (plan de situation page 2). Il a été construit en 2000 et est en excellent état.

Il est composé de trois niveaux qui peuvent être indépendants ou mutualisés.

Le local dispose de deux accès : l'un par la rue du 19 mars permettant de desservir le sous-sol et l'autre par la rue de la galerne. Des places de stationnements sont présentes sur les deux accès

Les deux surfaces commerciales ou d'activités économiques peuvent être louées ensemble (un monte-charge et un escalier intérieur permettent de les utiliser aisément) ou séparément (accès indépendant y compris routier, possibilité de fermer escalier et monte-charge).

Elles disposent toutes deux de vestiaires et de sanitaire

Le « sous-sol » (plan en annexe) dispose d'un accès au bâtiment sur la façade, d'un accès routier indépendant à l'arrière ainsi que de places de stationnement.



Il est idéal pour faire une activité de type laboratoire/ cuisson pour traiteur ou activité de restauration ou de transformation. Il comprend aujourd'hui

- Un labo de cuisson



Ainsi que différentes pièces et équipements :

- Une chambre froide
- Une légumerie
- Un local de fumage
- Une réserve / cartonnage
- Un groupe local froid
- Un stockage / vaisselle
- Un local de plonge
- Une lingerie



Le rez de chaussée (90 m²) – plan en annexe - dispose d'une belle surface commerciale/ magasin (37 m² aujourd'hui), complétée :



- D'une surface pour la découpe (6 m²)
- D'une chambre froide (4.3m²)
- Un local de plonge (4.5m²)
- Un bureau (5m²)
- D'une petite réserve (3.3m²)
- Ainsi que de dégagements, couloirs, vestiaires et sanitaires

Une extension du local est envisageable, ainsi que des travaux d'adaptation au bâtiment à l'activité.
Un nouveau cloisonnement est envisageable pour une répartition différente des surfaces.
Les travaux seront assurés par la commune, avec une association étroite du locataire.

Les combles (100 m² au sol environ – plan en annexe) sont à aménager offrant une grande souplesse d'aménagement



4- Contractualisation entre la Commune et le-s candidat-s retenu-s

Le candidat sera locataire de la commune via un bail commercial 3 6 9 ans

Le niveau de loyer sera étudié en fonction du projet (tout ou partie de la surface, travaux supplémentaires nécessaires, modalités spécifiques à étudier au cas par cas)

Une location de tout ou partie de l'ensemble immobilier est possible.

Une offre d'achat de l'ensemble peut également être proposée.

2 - Dispositions générales de l'AMI

1- Candidats

Peut candidater toute société en activité.

Aucune contrainte de provenance géographique du porteur de projet n'est imposée.

Afin de s'assurer de la compatibilité de la candidature avec le local proposé, chaque candidat est invité à prendre rendez-vous avec les services municipaux afin de visiter le local avant le dépôt de sa candidature.

Si des travaux s'avéraient nécessaires, le candidat devra présenter un cahier des charges précis avec un niveau de chiffrage des travaux qui sera corroboré par la commune.

Le candidat doit proposer un projet d'activité à porter dans le local proposé. Ce projet devra s'attacher au maintien d'une présence commerciale équilibrée et forte sur la commune, tout en valorisant et dynamisant le commerce de proximité. Son offre devra être complémentaire à l'offre commerciale existante sur le territoire. Il peut s'agir d'une offre commerciale, artisanale ou de services.

2- Modalités de sélection

Un comité de pilotage composé de six élus, de représentants des chambres consulaires départementales (CMA, CCI), de Redon Agglomération, d'un représentant du tissu économique – artisan ou commerçant (un titulaire et un suppléant) étudiera les dossiers reçus selon une grille d'évaluation comprenant différents critères :

- Adéquation du projet avec les objectifs de la commune,
- Pertinence du projet
- Crédibilité du modèle économique : adéquation du plan de financement, solidité du prévisionnel
- Impact sur le commerce de proximité (dynamisation) et plus largement sur la commune (activité économique) ; ancrage territorial du projet ; impact sur le voisinage (nuisances, conformité avec les règles d'urbanisme, partenariats avec les acteurs locaux)
- Capacité à mener le projet (moyens humains et matériels, connaissance du secteur et de ses problématiques et enjeux)

Une attention particulière sera portée aux projets générant une création d'emploi sur le territoire.

Seuls les dossiers complets et dont le candidat aura visité le local au préalable pourront être proposés au comité de pilotage. Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux critères de sélection, le comité de pilotage se réserve le droit de ne sélectionner aucun et de relancer, le cas échéant, un appel à projet sous une autre forme.

3- Calendrier

- Publication de l'appel à manifestation d'intérêt : 15 Mai 2023
- Date limite de dépôt des dossiers complets de manifestations d'intérêt : 30 septembre 2023
- Auditions des candidats : novembre 2023
- Validation en conseil municipal : jeudi 7 décembre
- Notification de la décision finale : décembre 2023

4- Pièces à fournir dans la candidature

- Présentation du demandeur (document 1 dûment rempli)
- Présentation du projet dans un document de 4 pages maximum hors annexes, comprenant, a minima :
 - o Argumentaire sur le projet
 - o Moyens mis en oeuvre
 - o Impacts économiques et sociaux du projet (retombées prévues)
 - o Éventuels partenaires liés au projet
- Budget prévisionnel, précisant l'état des cofinancements
- Cahier des charges des travaux de mise aux normes du local pour l'activité proposée (si travaux et mise aux normes nécessaires)
- Calendrier prévisionnel de mise en oeuvre
- Extrait K-bis
- Attestation justifiant le régime de TVA auquel est soumis le demandeur
- Relevé d'identité bancaire
- Liasses fiscales, bilans et comptes de résultats approuvés et signés des deux derniers exercices clos (en cas d'incapacité à fournir ces documents –entreprise nouvelle par exemple – fournir la situation comptable des 6 derniers mois d'activité).
- Tout document de présentation de l'activité du candidat (documentation commerciale, plaquette, tarifs, site internet, réseaux sociaux, etc.)

Envoi des dossiers avant le 30 septembre 2023

Par mail : à dgs@beganne.fr et ludivine.perinel@evostra.fr

ou par courrier à Mairie de Béganne
AMI « local commercial »
Rue du buisson rond
56350 BEGANNE

Un accusé réception sera envoyé par mail dès réception d'un dossier. Sans ce mail considérez que votre dossier n'a pas été reçu.

Si les documents de soumission ne contiennent pas de signature électronique, leur dépôt en ligne doit être complété par la transmission des documents originaux signés. Ces derniers doivent être remis contre récépissé ou envoyés par pli recommandé avec avis de réception postal au plus tard dix (10) jours ouvrés après la date de clôture à adresse postale.

Contacts

Maire : Bernard Ryo - 02 99 91 81 57

DGS mairie : Olivia LE CLERC - 07 60 42 63 33 / dgs@beganne.fr

Assistance à maîtrise d'ouvrage : Ludivine Périnel – 06.42.84.23.31

ludivine.perinel@evostra.fr

Dossier de candidature

DOCUMENT 1 - Présentation du demandeur

raison sociale (et dénomination commerciale si différente) :
.....

Forme juridique :

N° SIRET :

Code APE ou NAF [?][?][?]

Votre structure est-elle assujettie à la TVA ? oui non (*cochez la case correspondante*)

Adresse :
.....
.....
.....

Nom et titre du représentant légal :

Tel : Port. :

Adresse postale :

Adresse e-mail :

Présentation :

Personne en charge du dossier :

Nom et prénom :

Fonction :

Tel :

Adresse e-mail :

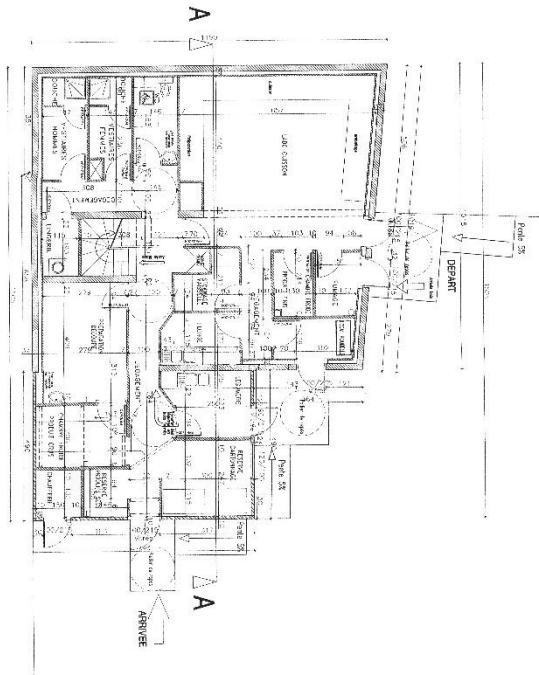
Il s'agit de présenter l'entrepreneur, son coeur de métier, son expérience, son entreprise

PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

- Présentation du demandeur (document 1 dûment rempli)
- Présentation du projet dans un document de 4 pages maximum hors annexes, comprenant, à minima :
 - 5- Argumentaire concernant le projet (nature de l'activité, produits et services proposés, gammes de prix, jours et horaires d'ouverture, ce que le projet peut apporter à la commune, etc..)
 - 6- études éventuellement réalisées (business plan, études de marché,..)
 - 7- Impacts économiques et sociaux du projet (retombées prévues, nuisances éventuelles)
 - 8- Moyens mis en œuvre
 - 9- Éventuels partenaires liés au projet
- Budget prévisionnel, précisant l'état des cofinancements (modèle joint)
- Cahier des charges des travaux de mise aux normes du local pour l'exercice de l'activité proposé
- Extrait K-bis
- Attestation justifiant le régime de TVA auquel est soumis le demandeur
- Relevé d'identité bancaire
- Liasses fiscales, bilans et comptes de résultats approuvés et signés des deux derniers exercices clos
- Tout document pouvant promouvoir l'activité du candidat (documentation commerciale, plaquette, tarifs, site internet, réseaux sociaux, etc.)

La Commune se réserve le droit de solliciter tout autre document qui s'avèrerait nécessaire à l'instruction de la demande.

Les informations et les documents transmis dans ce dossier resteront strictement confidentiels et ne pourront être transmis à des tiers.



SOUS-SOL

PERMIS DE CONSTRUIRE		Maire d'ourage	
58390 BEGANNE		COMMUNE DE BEGANNE	
Construction d'une boucherie			
Sous-Sol		Modifications	
n° 98-389		BURGAUD	
date: le 18/02/2000		architecte oul	
Ech: 1/100		Tél: 02 47 42 88 20	
		Fax: 02 47 42 88 21	

ANNEXE 2

Certificat de visite

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, l'entreprise / La personne désignée ci après

Entreprise / personne :

A visité le local le en présence d'un représentant de la commune

Signature de l'entreprise / personne

signature du représentant de la commune