

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS (AMI)

Occupation d'une cellule commerciale (commerce 2) – Tiers Lieu des Halles, Pontivy

Article 1 – Contexte et objet

1.1 Structure organisatrice

La Ville de Pontivy, dans le cadre de sa politique de dynamisation et de valorisation du centre-ville, lance un Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) pour l'occupation d'une cellule commerciale située en rez-de-chaussée du Théâtre des Halles.

Pontivy est le 3^{ème} pôle commercial du Morbihan et rayonne sur une zone de chalandise de 116 000 habitants. Elle accueille également 6 000 actifs chaque jour ainsi que 1 000 étudiants.¹

1.2 Contexte



Le Théâtre des Halles est un édifice emblématique de la ville de Pontivy d'une surface d'environ 1500m², situé sur le point de couture entre la ville ancienne et Napoléonville. Ce lieu - connu des Pontivyens pour ses spectacles d'associations, son activité cinématographique entre 1989 et 2002 et ses halles - est devenu un bâtiment à plusieurs vies.

La Municipalité tire parti du programme **Action Cœur de Ville** pour donner un nouveau souffle au Théâtre des Halles.

Ainsi, la Ville engage un programme de rénovation ambitieux et un changement d'usage pour transformer le Théâtre des Halles en un Tiers-Lieu. Ce projet vise à développer différentes activités sur un même site, favoriser la **convivialité** en centre-ville, la création de commerces et offrir un nouveau « **lieu de vie** » à la population. Les porteurs de projets sont

donc incités à interagir et développer des offres communes pour renforcer l'offre commerciale et de services du centre-ville.

Il héberge aujourd'hui et ce depuis septembre 2023 :

- Deux cellules commerciales en RDC : une boutique de créateurs et la cellule visée par cet AMI
- Un espace de travail partagé au R+1
- Un Théâtre au R+2 géré par le Palais des Congrès.



¹ En savoir plus avec l'annexe « *Votre commerce, au cœur de Pontivy* »

L'occupant actuel de la cellule développe son activité sur la cellule « commerce 1 » du même bâtiment d'une surface supérieure. La Ville souhaite sélectionner un nouveau porteur de projet contribuant à l'attractivité et à la convivialité du lieu.

1.3 Objet

Le candidat répondant à l'AMI témoigne de son intérêt à développer une activité entrepreneuriale et, s'il est retenu, à s'engager dans la mise en œuvre effective de son projet.

Les objectifs de cet AMI pour la Ville sont multiples :

- Compléter et renforcer l'offre existante en centre-ville
- Sélectionner un futur exploitant ayant la capacité de lancer et pérenniser un projet entrepreneurial de nature commerciale et/ou artisanale
- Générer des flux au sein du Théâtre des Halles et plus largement en centre-ville
- Conforter la dynamique entre les occupants du Théâtre des Halles

1.4 Activités attendues

Les projets devront contribuer à l'attractivité du tiers lieu et du centre-ville, dans une logique de **complémentarité** avec les activités existantes.

Activités attendues :

- activités alimentaires (*type petite restauration sans service à table ; épicerie fine spécialisée*)
- activités culturelles et artistiques
- activités servicielles ou artisanales (*atelier de réparation, conciergerie...*)
- activités innovantes (*non présentes sur la Ville*)

2. Conditions d'exploitation

2.1 Description du local

- **Adresse** : Théâtre des Halles, 34 rue de Lourmel – 56300 Pontivy
- **Surface** : 28 m² d'espace commercial et 16 m² d'espace atelier (Commerce 2)
- Espaces annexes : sanitaires PMR, dégagement technique (8m2), dégagement sanitaire (5m2)
- Capacité d'accueil : 8 personnes (public)

2.2 Cadre juridique

- Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public, à titre précaire et révocable.
- Autorisation délivrée **intuitu personae** (pas de sous-location).
- Les charges, assurances et obligations réglementaires sont à la charge de l'occupant.

L'AOT est un contrat qui permet d'occuper un bien appartenant au domaine public de la Ville. Elle présente trois caractéristiques essentielles :

- **Temporaire** : l'occupation est accordée pour une durée limitée (dans le cas présent, 24 mois renouvelables 12 mois).
- **Précaire et révocable** : la Ville peut mettre fin à la convention pour un motif d'intérêt général, moyennant un préavis.
- **Intuitu personae** : l'autorisation est personnelle, l'activité doit être exploitée directement par le titulaire ; la sous-location est interdite.

Elle ne constitue pas un bail commercial : elle ne donne pas droit au renouvellement automatique, **ne permet pas de constituer un fonds de commerce**, et **ne peut être cédée ou transférée** en cas de changement d'exploitant. En contrepartie, l'AOT offre une **souplesse d'installation** et une redevance inférieure aux loyers du marché privé, afin de favoriser l'expérimentation et l'innovation en centre-ville.

2.3 Conditions financières

- **Redevance mensuelle :**
 - 1^{ère} année : 3 €/m² (132 €/mois)
 - 2^{ème} année : 4 €/m² (176 €/mois)
 - 3^{ème} année : 5€/m² (220 €/mois)
- **Dépôt de garantie :** 672 €
- Redevance payable trimestriellement.
- Charges (électricité, eau, déchets, entretien courant) à la charge de l'occupant.

2.4 Obligations de l'occupant

- Ouverture minimale : **6 jours par semaine / 45h hebdomadaires** à horizon 1 an.
- Respect des règles de sécurité, hygiène, accessibilité et tri des déchets.
- Participation aux réunions de coordination du tiers lieu.
- Transmission annuelle : **rapport d'activité** et **bilan financier certifié**.

3. Eligibilité et modalité de candidature

3.1 Eligibilité

Pour répondre, le projet du candidat devra être présenté par le porteur lui-même, être soumis dans les délais, avoir fourni l'ensemble des pièces demandées. Le simple fait de participer à cet AMI implique l'acceptation entière et sans réserve du présent AMI valant cahier des charges. La remise d'un dossier vaut acceptation entière et sans réserve du présent AMI, qui fait office de cahier des charges. Elle engage le candidat sur l'honneur quant à la sincérité et la véracité des informations fournies.

La participation est ouverte à tous les candidats, y compris les personnes morales existantes souhaitant proposer l'ouverture d'un nouvel établissement. Dans ce cas précis, seul le dirigeant de la structure initiale peut déposer un dossier de candidature.

3.2 Modalités de candidature

Chaque projet remis doit comporter les éléments suivants :

- Présentation du ou des porteurs de projet
 - Qualification et expérience du ou des candidats
 - Situation professionnelle et familiale
 - Motivations
- Description et ambitions du projet
 - Présentation du concept, nature de l'offre, produits et services annexes envisagés, gamme de prix, analyse concurrentielle et public cible.
 - Description du fonctionnement et de la gestion de l'activité : horaires et jours d'ouverture, nombre d'employés prévus, besoins techniques (stockage, terrasse, etc.), ambiance et aménagements.
 - Liens potentiels avec les autres activités du Théâtre des Halles et impacts pour le territoire
- Financement du projet
 - Comptes de résultats prévisionnels sur 3 ans de l'activité envisagée.
 - Plan de financement

Les pièces complémentaires suivantes devront-être jointes :

- CV
- Copie de la pièce d'identité
- Extrait KBIS et derniers statuts de la société (*si le candidat est gérant d'une société*) ; attestation de situation professionnelle (carte professionnelle, attestation pôle emploi...)

- Diplômes ou justificatifs d'expérience ou de formation pour les activités réglementées (HACCP, permis d'exploitation, CAP...)
- Informations sur la situation financière du candidat : dernier avis d'imposition sur le revenu ou 2 derniers bilans comptables (*si le candidat est gérant d'une société*).

4. Critères et processus de sélection

4.1 Critères de sélection

- Adéquation du projet avec les objectifs de la Ville : **30 %**
 - Qualité de l'offre et plus-value avec l'offre existante du centre-ville
 - Complémentarité avec les activités du Tiers-Lieu
 - Qualité des aménagements proposés
- Qualité et expérience du porteur de projet : **30 %**
 - Profil du candidat (expériences, compétences, qualifications...) et situation actuelle
 - Motivations du candidat
 - Capacité du candidat à animer le commerce et le Tiers-Lieu
- Viabilité économique et technique : **40 %**
 - Prise en compte du marché local
 - Les ressources du candidat (apport, environnement financier)
 - Moyens humains et techniques mis en œuvre

4.2 Processus de sélection

En cas de candidatures insuffisantes pour organiser un comité de sélection, la Ville se réserve la possibilité de poursuivre l'appel à candidatures environ 4 semaines après la date indiquée. Lors de l'envoi du dossier, le candidat recevra un accusé de réception électronique lui notifiant la bonne réception de son dossier. Il pourra être sollicité pour des demandes de précisions ou des justificatifs par la Ville ou son représentant.

Une phase de « pré-sélection » permettra de procéder à une 1^{ère} analyse des dossiers déposés, valider les candidatures qui répondent aux critères de participation et d'éligibilité et éliminer celles qui n'y répondent pas (ou de manière insuffisante).

Les candidats retenus seront contactés par la CCI afin d'approfondir l'analyse et seront amenés à présenter leur projet devant un jury. Les porteurs non retenus pourront bénéficier d'un accompagnement par la Ville ou la CCI afin de consolider leur projet et envisager une implantation dans un autre local, notamment privé.

Le jury présidé par le Maire de Pontivy est composé des trois adjoints référents pour le Tiers-Lieu (l'adjoint au commerce de la Ville, l'adjoint à la vie associative et l'adjoint à la culture). Des techniciens de la Ville et de la CCI peuvent participer aux échanges sans droit de vote.

Le jury, souverain dans sa décision, désignera le candidat retenu. Celui-ci sera ensuite accompagné par les services de la Ville afin de finaliser la convention d'occupation et de préparer son installation².

4.3 Calendrier prévisionnel

- **Publication de l'AMI** : 23 février 2026
- **Date limite de dépôt des candidatures** : 17 avril 2026 – 12h
- **Phase de pré-sélection** : fin avril
- **Phase d'audition** : 1^{ère} quinzaine de mai
- **Choix du lauréat** : mai 2026

6. Transmission des candidatures

Les dossiers devront être adressés avant la date limite à megane.nignol@ville-pontivy.bzh ou par courrier à : **Ville de Pontivy – Service Commerce** - 8 rue François Mitterrand – BP 85 – 56300 Pontivy

² La date d'installation effective dépendra de l'aboutissement des démarches administratives du porteur de projet ainsi que du départ de l'occupant actuel.