

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

Exploitation d'un local commercial propriété du Conseil Départemental du Finistère

Situation géographique :
Pointe du Raz – Espace commercial (Finistère)

Destination : restauration rapide et produits locaux
Dépôt des candidatures au plus tard le 24 avril 2026 à 12h



Préambule

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le Département du Finistère assure la gestion, la préservation et l'accueil du public sur le secteur de la Pointe du Raz, la Baie des trépassés et la Pointe du Van. Site emblématique des espaces naturels du Finistère, labellisé « Grand Site de France », cet ensemble attire chaque année près de 800 000 visiteurs.

La Pointe du Raz, classée au titre des espaces naturels sensibles (ENS), offre un paysage spectaculaire de falaises, de landes et de panoramas ouverts sur l'océan. Cette politique départementale vise à protéger durablement les milieux naturels et les paysages, tout en permettant leur découverte dans des conditions respectueuses de l'environnement.

Le site constitue un espace de promenade et de contemplation très fréquenté, parcouru par plusieurs itinéraires de randonnée dont le célèbre GR®34 qui longe l'ensemble du littoral breton. Dans ce contexte, le Département veille à concilier préservation des milieux, gestion des flux de visiteurs et qualité de l'accueil (visites guidées, service de navette, expositions, événements...). Des infrastructures d'accueil sont proposées en entrée de site : une Maison de site présentant des expositions, un semblant d'une dizaine de commerces (boutiques et restauration) et des sanitaires publics. Un parking, payant d'avril à fin octobre, contribue au financement des infrastructures et de l'entretien du site.

1. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Le présent AMI a pour objet de sélectionner un commerçant, un artisan ou un collectif d'artisans chargé de l'exploitation d'un local commercial appartenant au Département du Finistère, situé dans la cité commerciale de la pointe du Raz qui est une copropriété.

L'activité souhaitée pour ce local s'inscrit dans cette logique d'accueil du public. Sa mise à disposition, dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt (AMI), vise à proposer une offre de produits locaux et artisanat, qui valorisent les savoir-faire locaux du territoire, et en particulier du Cap Sizun.

2. Description du local

Le local mis à disposition présente une surface de 85 m² répartie en plusieurs espaces (cf. photos en annexe) :

- un espace de vente de 60 m² environ, à aménager (meublement non fourni) ;
- une mezzanine d'environ 30 m² pouvant servir d'espace de stockage (surface non comptabilisée dans les 85 m²) ;
- un espace tampon semi extérieur mais couvert, prolongeant le local commercial en intérieur (espace privatif fermé par un volet roulant métallique) ;
- une arrière-boutique comprenant une kitchenette (plan de travail et évier) et un espace sanitaire avec WC et douche et une porte donnant sur la coursive arrière de la cité commerciale.

Le local n° 10 donne sur le parvis commercial. Une AOT accordée par le Département permet d'occuper 20 m² supplémentaires sur l'esplanade (déboulé), moyennant une redevance forfaitaire de 140 € annuelle (information sur demande).

L'accès au local se fait par la voie de service à l'arrière, deux places de stationnement situées sur un espace destiné aux commerçants peuvent être occupées par l'exploitant.

Sur le plan technique, le local est équipé d'une arrivée d'eau et d'une installation électrique récemment mise aux normes par le Département. Les contrôles périodiques annuels seront effectués par l'occupant et adressés au propriétaire.

3. Activité attendue

L'activité attendue, idéalement située sur un site touristique, a pour objectif de diversifier l'offre commerciale de la Pointe du Raz et d'apporter une dynamique renouvelée. L'activité devra porter sur la valorisation de produits locaux du Cap Sizun et/ou l'artisanat d'art. Le lieu a vocation à devenir un espace vivant et attractif, et pourra combiner une boutique de vente de produits du terroir et de créations artisanales avec un atelier ouvert au public. Cette dimension « boutique-atelier » permettra aux visiteurs de découvrir les savoir-faire, d'observer les étapes de fabrication et d'échanger directement avec les artisans, contribuant ainsi à renforcer l'authenticité de l'expérience proposée. Les candidats devront démontrer leur capacité à valoriser les ressources locales, à proposer une offre qualitative et à s'inscrire dans une dynamique de développement économique et touristique du territoire. La candidature peut être portée par un collectif constitué en association.

L'exploitant devra se doter des autorisations adaptées à son activité afin de respecter la législation.

4. Contrat et conditions d'occupation

4.1 Contrat

Le local fera l'objet d'un bail précaire de 5 ou 6 mois, renouvelable sur une période à déterminer selon saisonnalité, avec un maximum de trois ans au total. Afin de faciliter l'installation de l'exploitant, il n'y aura pas de loyer sur la période hivernale (novembre > février), sauf demande express d'ouverture. Le locataire (ou le collectif constitué en association) devra formaliser une demande de renouvellement, par courrier avec accusé de réception, au minimum 6 mois avant l'échéance du bail en vigueur. Le propriétaire se réserve le droit de lancer un nouvel AMI à chaque échéance.

4.2 Redevance mensuelle

Le loyer mensuel pour l'occupation du local est de 600 € HT et hors charges. Les modalités de redevance sont facilitées (loyer sur 5 ou 6 mois l'année N) afin de faciliter l'installation de l'exploitant et de tester une nouvelle offre.

Les charges d'électricité et d'eau sont à la charge de l'exploitant ; ainsi que la redevance pour l'enlèvement des déchets assurée par la communauté de communes.

4.3 Entretien du local

L'exploitant est chargé de l'entretien courant du bâtiment au titre de son statut de locataire.

Pour le bon fonctionnement de son activité, il est tenu de maintenir propres les plafonds, murs, sols et cloisons et doit assurer les petites réparations, notamment sur les installations électriques ou la plomberie.

Les réparations plus importantes, rendues nécessaires par leur vétusté, relèveront du propriétaire (toiture, réseaux, menuiseries, volets roulants...).

Les parties extérieures utilisées, notamment la terrasse, devront être maintenues propres.

4.1 Aménagement et matériel

L'aménagement du local est à la charge de l'occupant. Il devra respecter la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité.

Les aménagements fixes effectués dans le local seront maintenus en place en cas d'arrêt de l'activité, au terme du bail. Le mobilier, quant à lui, restera propriété de l'exploitant.

4.2 Ouverture

Excepté en cas de météo très défavorable (fortes pluies, vent...), l'ouverture est exigée sur la période d'avril à fin septembre.

Les jours et horaires d'ouverture devront être précisés dans la candidature et adaptés à la fréquentation du site.

5. Clause environnementale

Compte tenu de la localisation du local au sein d'un site naturel remarquable, le candidat devra démontrer sa capacité à limiter l'impact environnemental de son activité.

À ce titre, il s'engage notamment à :

- limiter et trier les déchets produits, en encourageant notamment la limitation des emballages à usage unique ;
- privilégier les emballages recyclables, compostables ou réutilisables ;
- de façon générale, assurer la gestion des déchets liées à l'exploitation ;
- maîtriser les consommations d'eau et d'énergie ;
- respecter strictement les prescriptions applicables aux sites naturels protégés.

6. Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature, qui tiendra en 6 pages maximum, devra comporter les éléments suivants :

- présentation du porteur de projet et de sa structure, et notamment d'expériences similaires ;
- description détaillée du projet et de l'offre proposée ;
- modalités de fonctionnement (ouverture, horaires) ;
- projet d'aménagement du local ;
- éléments financiers prévisionnels.

7. Analyse des candidatures

Les candidatures seront analysées au regard d'une grille d'évaluation selon plusieurs critères :

- pertinence et qualité de l'offre proposée en fonction du présent cahier des charges (40 points) ;
- impact environnemental : origine et soin dans le choix des produits, gestion des déchets, gestion de l'énergie (20 points) ;
- solvabilité du modèle économique (30 points) ;
- références/expériences des candidats (10 points).

Le comité de sélection composée d'élus et d'agents du Département étudiera les dossiers et désignera le candidat répondant le mieux aux objectifs. Le Département du Finistère se réserve la possibilité de ne pas donner suite au présent AMI si aucune proposition n'était jugée satisfaisante. Les candidatures non complètes ne seront pas examinées.

8. Calendrier et modalités de dépôt des candidatures

Calendrier prévisionnel de l'AMI :

- Lancement de l'AMI le 25 mars 2026 ;
- Visite collective du local en présence d'une personne du Département, le 2 avril 2026 à 15h30, sur inscription à l'adresse ci-dessous ;
- Remise des candidatures par mail à l'adresse contact-pointeduraz@finistere.fr **au plus tard le 24 avril 2026**. Pour les dossiers lourds, nous vous remercions de passer par une plateforme d'envoi de gros fichiers. Un accusé de réception vous sera adressé sous 48h ouvrées.
- Analyse des offres et jury : semaine 18 ;
- Désignation du lauréat : semaine 19.

ANNEXE

Vues intérieures du local (travaux de rénovation en cours)

Une visite collective est organisée dans le cadre de l'AMI

