

APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

N°AMI-2026-01

MISE À DISPOSITION D'UN LOCAL COMMERCIAL POUR L'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Situé au 126 impasse du Forum

Station de Morillon 1100 - Les Esserts

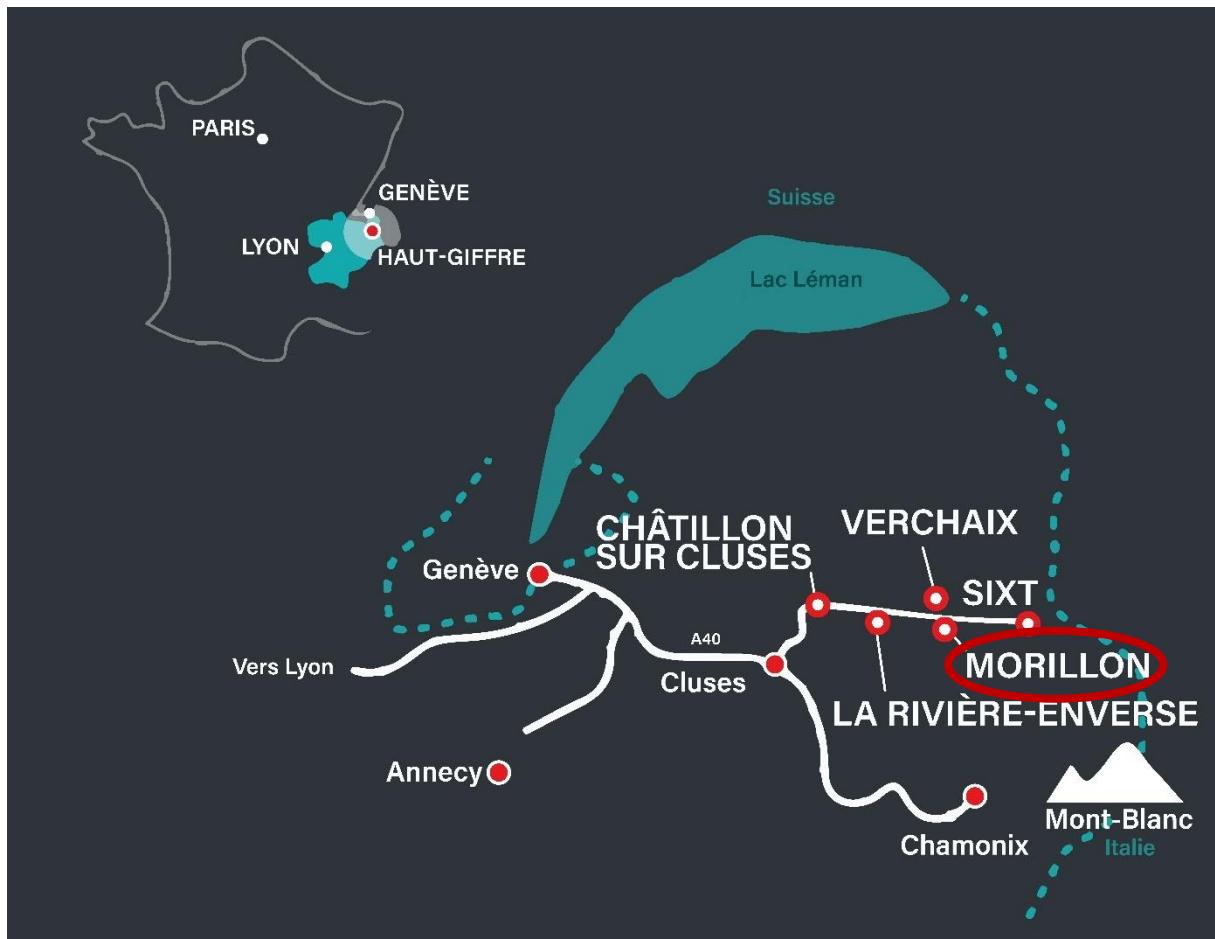
MORILLON (74440)

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

Date limite de dépôt des candidatures : lundi 20 avril 2026 à 12 h 00

Article 1 : Contexte dans lequel s'inscrit cet appel à manifestation d'intérêt

Morillon 1100 – Les Esserts est une station de montagne familiale de Haute-Savoie, au cœur des Alpes françaises. Située à environ une heure de Genève et à 2h30 de Lyon, elle est facilement accessible par la route ou par train via la gare de Cluses.



Localisation de la Commune de Morillon

Source : Office du tourisme du Haut-Giffre

La station domine le village traditionnel de Morillon, auquel elle est reliée par une télécabine et accessible en voiture. Elle fait partie du domaine skiable du Grand Massif, qui compte 265 km de pistes reliant Morillon, Samoëns, Flaine, Les Carroz et Sixt-Fer-à-Cheval.

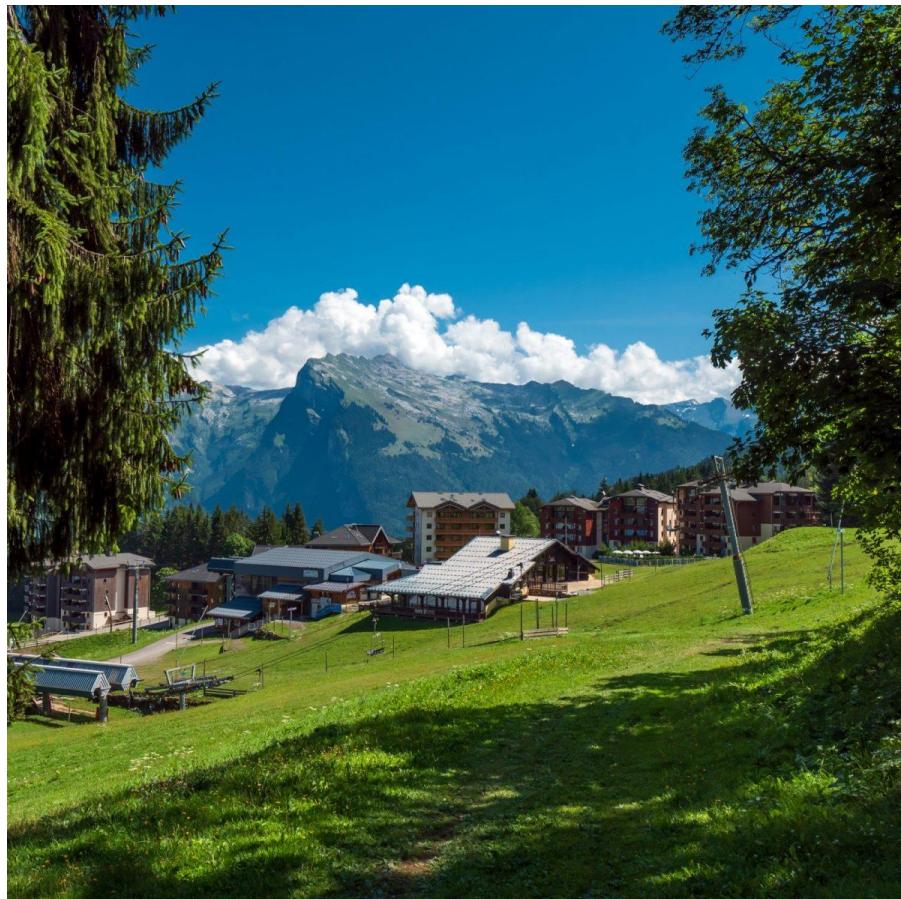


Localisation de la station Morillon – Les Esserts au sein du domaine skiable Grand Massif

Source : Grand Massif

Morillon 1100 – Les Esserts est une station piétonne et fonctionnelle. Les hébergements sont situés au pied des pistes, à proximité immédiate des commerces, restaurants, écoles de ski et services essentiels. Elle est particulièrement adaptée aux familles et reconnue pour la qualité de son secteur débutant : pistes larges, zones ludiques, télésièges accessibles et jardin d'enfants.

Outre le ski alpin, la station propose de nombreuses activités sportives et animations en hiver. En été, Morillon devient un espace nature dynamique notamment avec le VTT, la randonnée ainsi que la base de loisirs du Lac Bleu. La télécabine fonctionne également en saison estivale.



La station des Esserts - Source : Office du tourisme du Haut-Giffre

De plus, la station est fortement engagée dans l'adaptation et la diversification des offres touristiques afin qu'elle puisse conserver son attractivité dans le contexte de changement climatique que nous connaissons : politique de préservation des lits chauds, développement de nouvelles activités été/hiver pouvant fonctionner même sans enneigement, amélioration des moyens de mobilité alternatifs à la voiture, réhabilitation des espaces publics, etc.

A ce titre, afin d'améliorer la qualité et la fonctionnalité du cœur de la station, une requalification des espaces publics a été réalisée en 2025 et se poursuivra en 2026. Une nouvelle aire de jeux pour enfants a également été créée à proximité du jardin d'enfants.



En septembre 2025, l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie a acquis pour le compte de la Commune de Morillon un local commercial au 126, impasse du Forum au sein de la copropriété « Galerie Marchande des Esserts ».

Ce local est idéalement situé dans le cœur vivant de la station, en aval de la gare d'arrivée de la télécabine et à proximité immédiate des parkings, habitations et autres activités commerciales.

D'une superficie de 120 m² sur deux niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol), il fait partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, dénommée Galerie marchande des Esserts.

Ce local est actuellement vacant et sans usage. Aussi, la Commune aspire à louer ce dernier à un porteur de projet dynamique dans le but de valoriser son patrimoine et de contribuer au dynamisme de la station des Esserts.

Afin de permettre à tout porteur de projet de se manifester pour développer une activité économique dans ce local, un appel à manifestation d'intérêt est lancé.

Article 2 : Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte donc sur l'exploitation économique du local commercial, à travers un bail commercial et comprenant son réaménagement, en fonction du projet du candidat.

Le local, actuellement vacant et en bon état, sera mis à disposition libre de toute occupation. Un plan du local se trouve en annexe 2 ainsi que des photos du local en annexe 3.

Ce local est temporairement occupé durant la saison hivernale 2025/2026 pour des expositions photographiques organisées par la mairie de Morillon.

Il offre la possibilité aux porteurs de projets de créer un fonds de commerce.

Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation (travaux de mise aux normes, agencement, décoration, équipement mobilier...etc.) dans le respect des normes et des réglementations régissant son activité et après accord de la Commune de Morillon, propriétaire du local, et après obtention des autorisations administratives nécessaires. Les éléments techniques du local sont regroupés en annexe 5.

Type d'activité(s) et périodes d'ouvertures :

Les activités de type : agence immobilière, conciergerie, magasin de sport, bar-restaurant, discothèque, bien-être et soins, sont exclues.

Périodes d'ouverture :

La Commune souhaite que le local soit ouvert à minima durant la saison hivernale (sur toute la période d'ouverture du domaine skiable) et la saison estivale (sur la période d'ouverture des remontées mécaniques).

Soucieuse de l'attractivité locale et du dynamisme de la station, la commune de Morillon sera sensible aux propositions de périodes d'ouvertures envisagées sur l'année par les candidats.

La Commune de Morillon souhaiterait une ouverture pour la saison hivernale 2026-2027.

Article 3 : Conditions générales d'occupation

Caractéristiques de l'engagement avec le candidat

Le contrat à intervenir est un bail commercial tel que défini à l'article L2122-21 6° du Code Général des Collectivités Locales et les articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec possibilité de résiliation à l'issue de chaque période triennale (bail dit 3.6.9), notamment en cas d'inexécution des clauses du contrat.

Le bail entrera en vigueur à compter de sa signature. Une promesse de bail (avant-contrat) pourra être conclue avec le candidat retenu à l'issue de l'Appel à Manifestation d'Intérêts pour tenir compte des délais nécessaires pour l'obtention des autorisations et/ou des prêts qui seraient sollicités par le lauréat (conditions suspensives). L'engagement des parties sera réitéré après la réalisation des conditions suspensives.

Les modalités de droit au bail seront définies précisément entre les parties prenantes au regard des particularités de chaque projet.

Loyer et charges

Le loyer est fixé à un minimum de **1 500,00 € HT hors charges par an**. Les candidats sont libres de proposer un loyer supérieur en fonction de l'activité proposé et du plan de financement qui en découle.

Le porteur de projet sélectionné prendra en charge les sommes accessoires : eau, assainissement, électricité, accès internet, chauffage, ainsi que toutes taxes et redevances applicables à l'activité, etc.

Il sera également tenu d'effectuer les demandes d'ouverture des compteurs d'eau et d'électricité, dont les contrats seront à son nom.

Article 4 : Déroulement de la procédure

La procédure d'appel à manifestation d'intérêt à l'issue de laquelle sera choisi l'exploitant du local précité est une procédure ad hoc, et ne correspond pas aux procédures applicables aux marchés publics et aux concessions.

Visite du local :

La visite du local est obligatoire pour l'ensemble des candidats et prévue les jours suivants :

- **jeudi 19 février 2026 à 09h30**
- **Jeudi 05 mars 2026 à 09h30**
- **jeudi 12 mars 2026 à 09h30**

Le candidat contactera les services de la Mairie pour prendre rendez-vous pour l'une de ces dates par courrier électronique via la plateforme dématérialisée. Une attestation de visite sera remise au candidat par la mairie après la visite du site.

La Mairie se réserve le droit d'annuler la visite en cas de conditions défavorables.

Au cours de ces visites, aucune réponse ne sera apportée aux candidats. Dans un souci d'équité entre les candidats, les questions devront être adressées par courrier électronique via la plateforme www.marches-publics.info référence S-PF-74725. L'intégralité des réponses apportées seront transmises à tous les candidats.

Dossier d'appel à manifestation d'intérêt :

Le dossier est téléchargeable librement sur la plateforme à l'adresse suivante : www.marches-publics.com, référence S-PF-74725.

Celui-ci est constitué par :

- Le présent règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et ses annexes :
 - Annexe 1 : Plan de situation
 - Annexe 2 : Plans du local
 - Annexe 3 : Photographies du local
 - Annexe 4 : Dossier technique
 - Annexe 5 : Modèle type de bail commercial

Calendrier :

L'appel à manifestation d'intérêt se déroulera selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Publication de l'AMI : Mercredi 04 février 2026
- Visites du local : jeudi 12 février ou jeudi 05 mars 2026 ou jeudi 12 mars à 09h30 (au choix des candidats)
- **Réception des propositions au plus tard le lundi 20 avril 2026 à 12h00**
- Négociation avec les porteurs de projets présélectionnés : début mai 2026
- Réception des propositions mises au point après négociation au plus tard mi-mai 2026
- **Sélection du lauréat : fin mai 2026**

Il est rappelé que la Commune, peut, à tout moment, jusqu'à la signature de la convention, déclarer la procédure sans suite pour quelque motif que ce soit.

Aucune prime ou indemnité ne sera accordée aux candidats dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt.

Article 5 : Présentation des propositions

Il est demandé aux candidats intéressés de remettre un dossier en langue française exposant les éléments suivants et regroupés en trois dossiers :

1. Dossier administratif :

- ✓ Une lettre de candidature présentant le candidat (nom ou dénomination commerciale, adresse du siège social, adresse électronique, date de création, montant du capital, la liste des principaux actionnaires, identité du représentant habilité, motivation) ;
- ✓ Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée pour engager le candidat ;
- ✓ Une déclaration sur l'honneur par laquelle le candidat s'engage à exploiter personnellement le local mis à disposition pour y exercer l'activité formulée dans sa proposition ;
- ✓ Un justificatif de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) ou de l'inscription au registre des métiers (RM), ou la copie recto-verso de la carte d'identité pour les particuliers, ou pour les candidats proposant un projet de création d'une personne morale spécifiquement pour l'exercice de l'activité, une attestation sur l'honneur de celui-ci s'engageant à effectuer les démarches d'enregistrement s'il était retenu, accompagné, d'un projet de statut de la structure à créer. Par ailleurs, un extrait du registre devra être transmis à la Commune dès que l'enregistrement aura été effectué ;
- ✓ Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité des obligations fiscales et sociales (sauf si structure créée récemment ou à venir).
- ✓ Attestation de visite du local.

2. Dossier descriptif du projet :

- ✓ Un Curriculum Vitae du candidat présentant notamment ses références et expériences acquises dans le domaine de l'activité proposée ou toutes autres références ou éléments d'information susceptibles de démontrer sa capacité à assurer la gestion de l'activité qu'il propose ;
- ✓ Présentation de l'équipe projet et des moyens humains et techniques dont il dispose pour la gestion de son activité ;
- ✓ Un document formalisant le projet d'exploitation du candidat et activité(s) proposée(s), pouvant indiquer :
 - Nom et description détaillée de l'activité envisagée
 - Statut juridique, siège social
 - Cible et clientèle visée
 - Valeur ajoutée du projet pour la dynamisation locale et éléments de différenciation par rapport à l'offre existante
 - la période de présence envisagée sur l'année, ainsi que les jours et horaires d'ouverture
 - la présentation et la disposition des équipements à installer, des aménagements à réaliser,
 - Descriptif estimatif des travaux et aménagements prévus
 - Planning prévisionnel et date d'ouverture envisagée

3. Dossier financier :

- Proposition de loyer hors charges, justifié au regard du projet présenté ;
- Plan de financement du projet ;
- Budget prévisionnel (charges, recettes attendues, aménagements nécessaires),

- Attestation de prêt bancaire en cas de recours à l'emprunt, justificatif de l'autofinancement, le cas échéant ;
- 3 derniers bilans comptables (si le porteur du projet est une personne morale déjà constituée).
- Tout autre document que le candidat juge utile à sa proposition.

Article 6 : Conditions d'envoi ou de remise des propositions

Les propositions doivent être déposées par voie dématérialisée sur la plateforme www.marches-publics.info, référence S-PF-74725, avant la date et l'heure mentionnée au présent appel à manifestation d'intérêt, soit avant le **lundi 20 avril 2026 à 12h00**.

La Commune vérifie que les propositions contiennent l'ensemble des documents énuméré à l'article 5 du présent document. Si une proposition n'est pas conforme et complète, alors la proposition sera rejetée.

Article 7 : Modalités de sélection et juge des propositions

Une commission municipale assurera l'analyse, le classement des candidatures proposées ainsi que le choix définitif du candidat. La Commune se réserve la possibilité de se faire accompagner par toute entité de son choix reconnue pour son expertise et sa neutralité.

Une pré-sélection des candidats sera faite au regard des critères suivants :

1/ Qualité, pertinence et crédibilité du projet appréciées au regard du document formalisant le projet d'exploitation du candidat :

- Qualité du projet présenté
- Expérience et motivation du candidat
- Valeur ajoutée du projet pour la dynamisation locale
- Eléments de différenciation par rapport à l'offre existante

Noté sur : 60 / 100

2/ Proposition d'ouvertures du commerce sur l'année

Noté sur : 20 / 100

2/ Loyer proposé et éléments prévisionnels financiers

Noté sur : 20 / 100

Les projets des candidats seront classés en fonction de la note globale obtenue au regard de l'analyse de leur dossier sur la base des critères ci-dessus.

Une phase de négociation pourra être engagée avec les candidats ayant obtenu les meilleures notes globales.

Article 8 : Négociations

Les négociations auront principalement pour objet de permettre aux candidats d'améliorer et d'optimiser leurs propositions. Elles prendront la forme d'auditions ou seront faites par écrit, avec envoi par mail, en fonction des propositions reçues.

La Commune se réserve la possibilité de retenir un candidat sur la base des offres initiales sans négociation.

Article 9 : Demande de renseignements complémentaires

Les candidats peuvent demander tous renseignements administratifs et techniques complémentaires qui leur seraient nécessaires pour élaborer leur proposition. Ces questions devront être adressées par courrier électronique via la plateforme www.marches-publics.info référence S-PF-74725, au plus tard le lundi 06 avril 2026 à 12h00.

Toutes les réponses effectuées seront transmises à l'ensemble des candidats. La Commune communique au plus tard 7 jours avant la date limite fixée pour la remise des propositions, les renseignements complémentaires sur les documents de la consultation sollicités en temps utile par les candidats.

Article 10 : Achèvement de la procédure

Le projet du candidat ayant obtenu la meilleure note globale, le cas échéant après négociation, sera présenté au Conseil Municipal, en vue d'être désigné lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt.

A l'issue du vote du conseil municipal, le lauréat se verra proposer un avant-contrat de bail commercial, comprenant des conditions suspensives qui portent sur la constitution de la société, l'obtention des financements et les autorisations administratives nécessaires.

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de situation

Annexe 2. Plan du local

Annexe 3 : Photographies du local

Annexe 4 : Dossier technique

Annexe 5 : Modèle type de bail commercial