

**CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RÉTROCESSION D'UN
BAIL COMMERCIAL EXPLOITE DANS LE LOCAL
COMMERCIAL SIS 132 LA CANEBIERE A MARSEILLE (13001)**

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les locaux commerciaux.

La Ville de Marseille a la volonté de sauvegarder un artisanat et un commerce de proximité dans son hyper centre-ville, d'y favoriser le développement d'une offre diversifiée et de qualité et l'implantation de nouveaux concepts répondant aux attentes actuelles des résidents et des visiteurs.

Table des matières

Préambule.....	3
I- Présentation du commerce à rétrocéder.....	4
<i>1- Situation du commerce.....</i>	<i>4</i>
<i>2- Description du local.....</i>	<i>5</i>
a- Photographies	
b- État des lieux	
c- Superficie et composition du local	
<i>3- Description du bail commercial.....</i>	<i>6</i>
a- Exploitation actuelle	
b- Destination des lieux prévue au bail	
II- Conditions de cession du bail.....	6
<i>1- Valeur de la vente.....</i>	<i>6</i>
<i>2- Type d'exploitation à respecter.....</i>	<i>6</i>
<i>3- Travaux à la charge du repreneur.....</i>	<i>7</i>
<i>4- Engagement du repreneur.....</i>	<i>7</i>
<i>5- Accord préalable du bailleur.....</i>	<i>7</i>
III- Conditions de dépôt des candidatures.....	7
<i>1- Dossier à élaborer.....</i>	<i>7</i>
<i>2- Délai de dépôt des candidatures.....</i>	<i>8</i>
<i>3- Conditions de visite des lieux.....</i>	<i>8</i>
IV- Le choix du repreneur.....	9
<i>1- Critères de sélection.....</i>	<i>9</i>
<i>2- Respect du cahier des charges.....</i>	<i>9</i>
<i>3- Désignation du repreneur.....</i>	<i>9</i>
V- Calendrier prévisionnel de la rétrocession.....	9

PRÉAMBULE

Par délibération n°17/1768/UAGP du 26 juin 2017, le Conseil Municipal a approuvé la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et a approuvé l'instauration, à l'intérieur dudit périmètre, d'un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, institué par les articles L214-1 à L214-3 et R214-1 à R214-16 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de cette politique volontariste, la Ville de Marseille a, suivant l'acte pris sur délégation n°18/161 en date du 16 août 2018, préempté le bail commercial portant sur le local cadastré Quartier Thiers (806) section A n°194 et situé 132, La Canebière à Marseille dans le 1^{er} arrondissement.

L'objectif consiste à assurer au secteur haut-Canebière une offre commerciale diversifiée et de qualité.

La cession du droit au bail, au profit de la Ville de Marseille est intervenue le 5 octobre 2018 en la forme authentique signé par les deux parties.

Un cahier des charges de rétrocession a été adopté par délibération du Conseil Municipal n°19/0310/UAGP du 1^{er} avril 2019 et une procédure d'appels à candidatures a été lancée.

L'avis de rétrocession a été affiché, entre le 02 septembre 2019 et le 16 septembre 2019 inclus, à l'Hôtel de Ville et à la Mairie de Secteur des 1^{er} et 7^{ème} arrondissements.

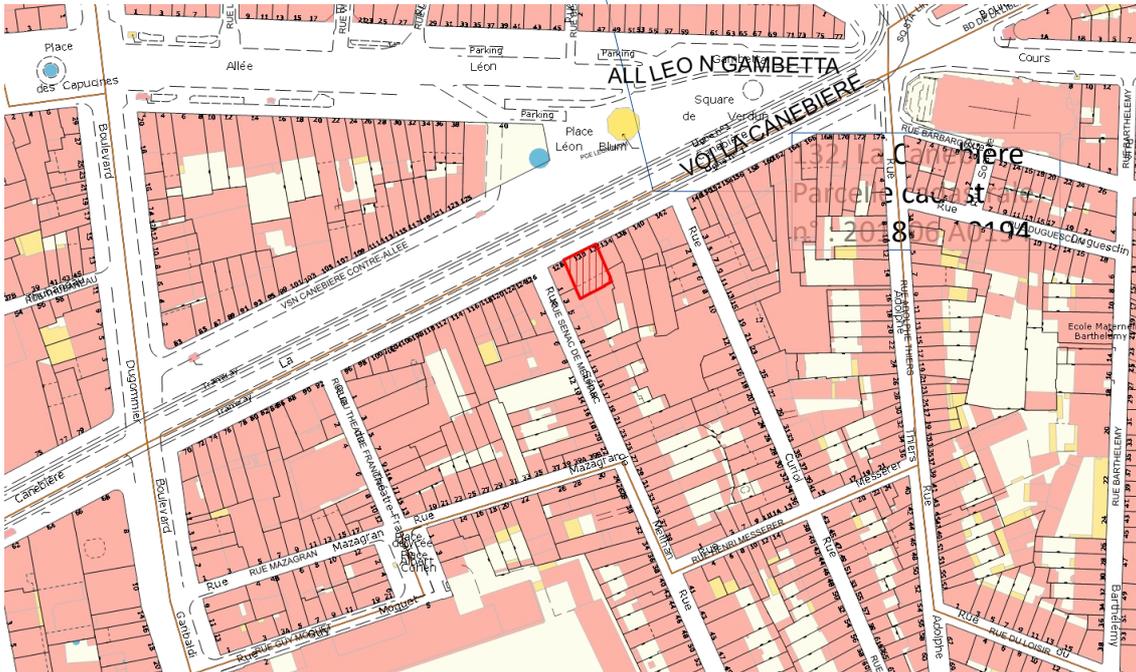
Sur la base du cahier des charges qui a été diffusé dans la presse ainsi que sur le site internet de la Ville, un candidat a déposé un projet dans le délai fixé, dont l'échéance avait été arrêtée au vendredi 22 novembre 2019.

Or, il s'avère que ce candidat a proposé une offre irrégulière.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment des articles R 214-11 et suivants du Code de l'Urbanisme la Ville de Marseille souhaite rétrocéder ce fonds de commerce selon le nouveau cahier des charges suivant.

I- Présentation du commerce à rétrocéder

1- Situation du commerce



Le bail commercial dont la rétrocession est envisagée porte sur un local commercial sis 132 La Canebière (13001), cadastré 201806 A0194, dans le quartier Thiers.

La Canebière occupe une position centrale et emblématique dans le cœur de ville, et concentre les flux piétons les plus importants.

Le bas de la Canebière est marqué par une offre importante de services (banque, agence de change, grands opérateurs de téléphonie) et des institutions comme la CCIMP, l'Office du Tourisme, la Mairie de Secteur.

Le haut de la Canebière propose aujourd'hui, à côté d'enseignes historiques, comme le Café Noailles ou la librairie Maupetit, un nombre important de commerces bas de gamme (restauration rapide, bazars, supermarchés de déstockage...).

Pour autant, des enseignes et commerces indépendants de qualité se sont récemment installés comme Monop', Naturalia ou encore Green Bear Coffee.

L'offre culturelle y est également importante avec des équipements tels que le Cinéma Art & Essai Les Variétés, le Théâtre du Gymnase et le Théâtre de l'Odéon, mais aussi avec la présence de très nombreuses associations culturelles.

Le projet d'implantation d'un cinéma Art & Essai moderne (projet Artplexe), en lieu et place de l'ancienne Mairie de Secteur (Immeuble Léon Blum), viendra renforcer cette thématique.

De plus, la Canebière concentre aujourd'hui un nombre important d'équipements pour les étudiants avec notamment la faculté de droit, le restaurant universitaire, les résidences étudiants.

Les Dimanches de la Canebière portés par la Mairie de secteur (piétonisation de l'artère et animations culturelles tous les derniers dimanches de chaque mois) concourent à la mise en œuvre de ce positionnement culturel du quartier.

2-Description du local

a- Photographies



b- État des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Marseille.

c- Superficie et composition du local

Le local d'un rez-de-chaussée de 29 m².

3-Description du bail commercial

a- Exploitation actuelle

Le bail commercial en cours a été conclu pour une durée de 9 années à compter du 16 décembre 2005 pour s'achever le 15 décembre 2014. Par avenant du 21 décembre 2017 ledit bail a été renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans courant du 16 décembre 2014 au 15 décembre 2023.

Le loyer actuel s'élève à 8 755,36 €/an HT et HC.

Le loyer est payable au domicile du bailleur par trimestre et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

En sus le locataire doit, aux mêmes échéances que le loyer, une avance sur charges, impôts et taxes d'un montant révisable annuellement (à payer aux mêmes échéances que le loyer) de 600 euros.

A défaut d'augmentation des facteurs locaux de commercialité ou à défaut d'une clause différente de révision du loyer, le loyer sera modifié tous les trois ans en fonction de l'augmentation des indices du coût de la construction en prenant pour référence le dernier indice connu à la date de révision comparé à l'indice correspondant lors de la fixation du dernier loyer.

b- Destination des lieux prévue au bail

Les lieux à rétrocéder sont actuellement à destination de « Vente de cosmétiques, bijoux fantaisie et piercing ».

Le changement de destination est possible moyennant des frais éventuels de dé-spécialisation à la charge du repreneur.

II- Conditions de cession du bail

1-Valeur de la vente

La valeur proposée par le candidat sera nécessairement supérieure à 10 000 €, prix plancher.

2- Type d'exploitation à respecter

La Canebière est notamment marquée par une augmentation entre 2008 et 2016 de l'offre alimentaire, portée par des commerces d'alimentation générale ou spécialisé (+ 7 établissements) avec, à l'opposé, une diminution de l'équipement de la personne (- 9 établissements) et de l'offre de services.

La rue est également marquée par une forte proportion de commerces moyenne gamme et moyen-bas de gamme, ainsi que bas de gamme.

Compte-tenu du caractère emblématique de la Canebière et de la volonté d'y implanter une offre culturelle, étudiante et de services, il apparaît nécessaire de ne pas laisser se développer ce type d'offre, afin d'apporter à La Canebière la diversité et la qualité commerciale qu'elle mérite.

Afin de permettre une diversification des activités commerciales présentes sur cet axe emblématique, la Ville de Marseille a décidé d'exercer son droit de préemption.

Par conséquent, le local, objet de la rétrocession, est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale du secteur de la Canebière.

Le candidat retenu devra donc proposer une activité permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial de la Canebière sous réserve de l'accord du bailleur.

3- Travaux à la charge du repreneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Marseille aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le repreneur supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations et aménagements nécessaires à son activité.

4- Engagement du repreneur

Le repreneur s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux.

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...).

5- Accord préalable du bailleur

L'accord du bailleur devra être obligatoirement recueilli par la Ville de Marseille avant toute rétrocession.

III- Conditions de dépôt des candidatures

1- Dossier à élaborer

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce bail commercial devront notifier leur proposition d'acquérir le bail commercial en joignant à leur proposition de prix, un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société, ou les projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création ;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers
- Un dossier technique de reprise comportant :
 - => Une lettre de motivation ;
 - => Le projet d'activité commerciale comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local ;
 - => Une note détaillée sur les travaux nécessaires ;
 - => Le plan de financement du projet ;
 - => L'attestation d'obtention d'une caution solidaire ;
 - => Un état d'endettement de la société existante, ;
 - => La copie de la Carte Nationale d'Identité du repreneur ;
 - => Le statut matrimonial du repreneur.

Tout dossier incomplet sera écarté.

2- Délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être reçue, par lettre RAR, sous enveloppe cachetée portant la mention :

**« Candidature bail commercial
132 La Canebière 13001 Marseille
NE PAS OUVRIR »
à l'adresse suivante :**

**Ville de Marseille
Directions des Projets Économiques
Service commerce
40, rue Fauchier – Bât C
13002 Marseille**

**LA DATE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES SERA COMMUNIQUÉE LORS DE LA PUBLICATION DE
L'AVIS DE RÉTROCESSION**

3- Conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès de :

Direction des Projets Économiques
Service Commerce
40, rue Fauchier – Bât C
13002 Marseille
Tel. : 04 91 55 30 03
Email. : service-commerce@marseille.fr

IV-Le choix du repreneur

1- Critères de sélection

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

=> Qualité du projet commercial : 40 %

- attractivité de l'offre proposée
- respect du cahier des charges
- qualité et originalité du concept proposé

=> Viabilité économique du projet: 40 %

- solidité financière du cessionnaire (garanties de financement...)
- caractère réaliste du business plan

=> Pertinence technique du projet : 10 %

- qualité des aménagements intérieurs et extérieurs

=> Prix proposé : 10 %

2. Respect du cahier des charges

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L.214-2 alinéa 1^{er} du code de l'urbanisme, l'acte de cession du bail commercial comportera une clause de résiliation de la cession en cas d'inexécution par le repreneur du paragraphe II du présent document.

3. Désignation du repreneur

Conformément aux dispositions de l'article R.214-14 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du repreneur.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procédera à l'affichage en Mairie pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom et la qualité du repreneur, ainsi que les conditions financières de l'opération conformément aux dispositions de l'article R.214-15 précité.

V- Calendrier prévisionnel de la rétrocession

Le présent cahier des charges a été validé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille réuni en séance du 27 janvier 2020.

En cas d'appel à candidature infructueux, la Ville de Marseille se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de

rétrocession, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles indiquées ci-dessus.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville de Marseille se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Dans cette hypothèse et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres modifiées et la Ville de Marseille choisira l'offre et le projet répondant au mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes phases de la présente consultation, la Ville de Marseille s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet sans l'accord de la Ville de Marseille.

Le lauréat de la consultation sera informé de la décision prise en sa faveur une fois que sa candidature aura été validée par le propriétaire bailleur.

Les candidats non retenus seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception.