

Appel à candidature
Mise en location d'un local commercial
13, rue Saint-Saëns 13001 Marseille



Date et heure limite de candidature
Lundi 14 septembre 2020 à 16h00

Sommaire

Préambule	page 3
I) Contexte et environnement urbain du projet	page 4
II) Objet de l'appel à candidature	page 6
1- Environnement commercial du quartier de l'Opéra	page 6
2 -Activité recherchée.....	page 6
III) Situation et description du local commercial à louer	page 7
1- Situation.....	page 7
2- Photographies.....	page 8
3- Superficie et composition du local.....	page 8
4- Activité commerciale autorisée.....	page 9
5- Travaux de remise en état et d'accessibilité par la Ville de Marseille....	page 9
IV) Conditions locatives	page 10
1- Type de bail commercial.....	page 10
2- Loyer et frais à la charge du locataire.....	page 10
3- Obligations à la charge du locataire.....	page 11
V) Conditions de remise de la candidature	page 12
1- Dossier à élaborer par le candidat.....	page 12
a) Pièces administratives	
b) Pièces financières	
c) D ² ossier de présentation du projet	
2- Documents remis au candidat	page 13
3- Audition des candidats.....	Page 14
4- Délai de dépôt de la candidature	page 14
5- Conditions de visite des lieux.....	page 15
VI) Critères de sélection	page 15

Préambule

Dans le cadre de la redynamisation du centre-ville de Marseille, et plus particulièrement du quartier de l'Opéra, les services de la Ville de Marseille ont mis en place une veille foncière afin de garantir la maîtrise de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

En effet, la Ville de Marseille a engagé avec tous ses partenaires une dynamique «Ambition Centre-Ville », visant à mettre en œuvre une série d'actions concrètes pour amplifier la métamorphose de son centre-ville, qui a déjà bénéficié d'investissements majeurs. Le maintien du commerce de proximité en centre-ville constitue un enjeu majeur dans ce plan d'actions, l'activité commerciale étant génératrice de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale.

Le secteur de l'Opéra est un secteur prioritaire faisant partie intégrante du cœur marchand et de l'offre culturelle de la ville. Or, ce secteur a été marqué par le développement d'une offre particulière qui a entraîné un mitage de l'activité commerciale diurne et une réputation sulfureuse du quartier. De nombreux établissements (une dizaine en 2015) ont été frappés de fermeture administrative.

Parmi les locaux identifiés comme cible de l'intervention communale figurait un local commercial vacant en rez-de-chaussée situé 13, rue Saint Saëns, dans le premier arrondissement de Marseille et cadastré quartier Opéra (804) section B n°338.

Ainsi, dans le cadre de cette politique volontariste, le Conseil Municipal a approuvé, par délibération n°18/0818/UAGP du 8 octobre 2018, l'acquisition de ce local commercial. La Ville de Marseille est devenue propriétaire, de ce local, par acte notarié des 10 et 11 décembre 2019.

I) Contexte et environnement urbain du projet

Compte tenu de l'emplacement stratégique de ce local situé en cœur de ville et à proximité immédiate du Vieux Port et de l'Opéra de Marseille mais aussi de sa configuration, il a été décidé de proposer aux propriétaires l'acquisition de leur bien afin de permettre la mise sur le marché locatif, après remise aux normes et embellissements, d'un local destiné à recevoir une activité qualitative et pérenne en lien avec l'attractivité commerciale du quartier de l'Opéra.

Au travers d'une politique active de diversification des activités présentes dans son cœur historique, la Ville de Marseille souhaite ainsi favoriser l'accueil et l'implantation d'activités commerciales qualitatives mais en déclin, à savoir les commerces de bouche, les commerces culturels et de loisirs, les activités artisanales et les métiers d'arts, les galeries, les services du quotidien...

Le quartier de L'Opéra se situe, également, au cœur du projet de requalification et de redynamisation du centre-ville lancé officiellement le 7 mars 2019 par la Métropole Aix-Marseille Provence Métropole avec le soutien du Département des Bouches-du-Rhône et de la Ville de Marseille qui répond à deux objectifs complémentaires : améliorer le cadre de vie des habitants et renforcer le rayonnement de la plus vaste métropole de France.

Des travaux de requalification des espaces publics se sont achevés sur les secteurs «Opéra/Cours Jean Ballard/bas de la Canebière » et « Place Gabriel Péri/rue des Fabres-rue de Bir Hakeim/ Pôle Mazagran/ rue Caisserie».

Ainsi, le quartier de l'Opéra situé à proximité du Vieux-Port est, depuis le 2 décembre 2019, entièrement piétonnisé et les travaux ont permis la création d'un vaste espace dédié aux piétons et à la déambulation entre l'Opéra, le Cours d'Estienne d'Orves et la rue Saint Ferréol.



Rue Beauvau (copyright photo Marseille Change)



Bas de la Canebière (copyright photo Marseille Change)

II) Objet de l'appel à candidature

1- Environnement commercial du quartier de l'Opéra

Le présent appel à candidature s'inscrit dans une démarche d'implantation d'un commerce en rez-de-chaussée d'un immeuble dans le Quartier de l'Opéra.

Les projets présentés par les candidats devront contribuer à promouvoir l'offre de commerce de proximité. En effet, ce quartier est marqué par l'implantation historique mais aussi récente d'une forte proportion d'enseignes et de commerces indépendants de qualité comme Marrou, L'Infusion, Burger's Banquet, Marseille en Vacances, Aglaé et Sidonie, Ginger Art and Coffee, Deep...En effet, bars à thé, coffee shops, traiteurs, boutiques branchées et autres concept stores ne cessent de fleurir dans ce quartier central et emblématique du cœur de ville où se concentre les flux piétons les plus importants.

L'attrait et la commercialité de ce quartier sont d'autant plus importants depuis l'achèvement du projet de requalification du centre-ville en décembre 2019. De plus, des projets d'implantation de nouvelles enseignes et de commerces indépendants, pour l'année 2020, confirment la vitalité et le renouveau de ce quartier.

En revanche, la plupart des commerces et des restaurants déjà présents sont ouverts, uniquement, en journée du lundi au vendredi. Il est donc important de pouvoir proposer, notamment aux personnes fréquentant l'Opéra, une offre culturelle et de restauration en soirée et en journée tous les jours de la semaine pour contribuer à l'animation des rues du quartier.

2- Activité recherchée

Le local commercial, objet de l'appel à candidature, est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale du secteur de l'Opéra.

Le candidat retenu devra donc proposer une activité :

- permettant d'apporter une réelle plus-value face aux activités commerciales de qualité déjà présentes et au potentiel commercial de ce quartier ;**
- attractive permettant d'attirer un large flux de clientèle ;**
- privilégiant la vente de produits de qualité issus d'une production locale, de circuits courts.**

Cette activité devra, également, s'insérer harmonieusement dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur.

Dans ce cadre et afin d'éviter la surreprésentation de certaines typologies commerciales, les offres suivantes ne seront pas étudiées :

Il s'agit d'un local commercial, mis à la location par la Ville de Marseille, situé au 13, rue Saint Saëns dans le 1er arrondissement et cadastré quartier de l'Opéra (804) section B n°338 et à proximité des parkings souterrains du Général de Gaulle et de la Place d'Estienne d'Orves.

2- Photographies



3- Superficie et composition du local

Il s'agit d'un local commercial avec accès indépendant situé en rez-de-chaussée d'un immeuble unique et élevé de 4 étages avec mansardes et composé :

du lot n°1 de l'immeuble en copropriété sis 13 rue Saint Saëns d'une superficie Loi Carrez de 53,09 m2 et composé d'une pièce principale avec rangements et sanitaires ainsi que des CENT SOIXANTE DEUX MILLIEMES des parties communes (162/1000èmes) (certificat de superficie, plan intérieur du local et règlement de copropriété en annexes).

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Franco BUCCERI, Notaire à NICE, le 9 juin 2011 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1, le 12 juillet 2011, volume 2011p, numéro 5477.

Le syndic est en attente de nomination.

4- Activité commerciale autorisée

Selon le règlement de copropriété de cet immeuble (en annexe de l'appel à candidature), les propriétaires et occupants dudit local seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier s'il y a lieu de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires auprès du syndic.

Conformément au règlement de copropriété, ledit lot pourra être utilisé pour l'exercice de n'importe quel type de commerce à condition que l'activité ne nuise pas à la tranquillité des occupants de l'immeuble notamment par des nuisances sonores et/ou par des odeurs incommodes.

5- Travaux de remise en état et d'accessibilité du local par la Ville de Marseille

La Ville de Marseille va entreprendre des travaux de remise en état et de mise en accessibilité de ce local avant sa mise en location (dépôt des autorisations d'urbanisme en cours).

A titre indicatif et sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme en cours de dépôt, voici la liste des travaux envisagés:

- mise en accessibilité extérieure et traitement de la devanture commerciale (dépose de l'ancienne devanture commerciale avec pose d'une nouvelle devanture en applique) ;
- remise aux normes électriques;
- création de sanitaires aux normes PMR;
- ragréage du sol et flocage coupe-feu du plafond;
- remise en peinture des revêtements murs;
- l'ensemble du mobilier et encombrants seront évacués en déchetterie ;

- les plaques posées derrière les vitres (côté rue Saint Saens et rue Glandevés) seront déposées afin de créer des ouvertures vitrées.

Le futur locataire devra prévoir notamment :

- le revêtement du sol (carrelage, parquet....) excepté dans les sanitaires ;
- la fourniture et la pose du faux plafond (l'ancien sera déposé et un flocage coupe-feu sera réalisé) ;
- les luminaires dans la pièce principale ;
- l'installation d'une climatisation si nécessaire.

IV) Conditions locatives

1- Type de bail commercial

Bail commercial 3/6/9 avec comme indice de référence l'indice des loyers commerciaux (ILC) à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice connu.

2- Loyer et frais à la charge du locataire

- **Loyer annuel fixé à 170 €/m²/an euros hors taxes et hors charges soit 9 025,30 €/an HT et HC ;**
- **Loyer payable trimestriellement et d'avance;**
- **Versement d'un dépôt de garantie de 3 mois de loyer ;**
- **Charges : 50 €/mois environ**
- **Eau : compteur individuel à la charge exclusive du locataire**
- **Taxe foncière : 948 €/ an environ**

FRAIS DIVERS :

Le locataire est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité commerciale.

Le locataire assumera l'ensemble des frais nécessaires à son activité commerciale (électricité, eaux et Internet). Il réalisera parallèlement les démarches administratives nécessaires au raccordement de ses locaux, aux réseaux de communication et réalisera à ses frais le câblage informatique des locaux.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence et toute rédaction d'avenant ou renouvellement de bail, seront soumis à honoraire et seront supportés par le locataire qui s'y oblige expressément.

3- Obligations à la charge du locataire

Le locataire devra également respecter les clauses énumérées ci-dessous :

- 1) Les travaux et les aménagements extérieurs et intérieurs du local entrepris par le locataire devront être conformes aux travaux de remise en état et de mise en accessibilité entrepris par la Ville de Marseille avant sa mise en location.
- 2) Le locataire devra rembourser à la Ville de Marseille, en plus du loyer, sa quote-part de charges, honoraires et prestations de toutes natures afférents à l'immeuble, à l'ensemble immobilier en ce qui est lié à l'immeuble et à la copropriété.
- 3) Les travaux d'aménagement et d'entretien seront à la charge du locataire sous réserve de validation du dossier technique par la Ville de Marseille et d'obtention des autorisations réglementaires nécessaires. La date fixant la disponibilité des lieux résultera d'un commun accord entre la Ville de Marseille et le locataire.
- 4) Lors de la prise de possession des locaux et lors de la restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.
- 5) Le locataire déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir visités et les accepter dans l'état où ils se trouvent au moment de la prise d'effet du bail. Il ne pourra exiger de la Ville de Marseille aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef que ce soit à l'entrée des lieux comme en cours de bail.
- 6) Toute cession partielle ou totale du présent bail est interdite, sauf à l'acquéreur du fonds de commerce du locataire après obtention de l'accord écrit de la Ville de Marseille et sous réserve de la notification prévue à l'Article 1690 du Code Civil. Toute cession consentie au mépris de l'alinéa précédent entraînerait la résiliation du présent bail.
- 7) Le locataire ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie, ni céder son bail à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite de la Ville de Marseille qui pourra l'assortir de conditions, notamment d'une condition de responsabilité solidaire,
- 8) Toute sous-location consentie au mépris de l'alinéa précédent sera inopposable à la Ville de Marseille et entraînerait soit la résiliation du présent bail soit un refus de renouvellement sans mise en demeure préalable ni indemnité.
- 9) 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.

10) Le locataire s'engage à faire à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux lieux loués.

11) Le locataire 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...).

V) Conditions de remise de la candidature

1- Dossier à élaborer par le candidat

Le projet devra être rendu en 2 exemplaires sous format papier.

Le dossier de candidature sera constitué comme indiqué ci-dessous :

a) Pièces administratives

- Le présent appel à candidature accepté et signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal, attestant ainsi qu'il a pris connaissance du déroulement de la procédure et des conditions de mise en location ;
- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société, les statuts constitutifs à jour 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 ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan;
- La copie de l'ensemble des décisions prises et jugements prononcés dans le cadre d'une procédure collective, si le candidat est en redressement judiciaire avec, le cas échéant, en cas de suivi d'un plan de continuation approuvé par le Tribunal de Commerce, une attestation du juge commissaire au plan confirmant le bon respect des modalités du plan de remboursement;
- La copie d'une pièce d'identité du candidat (carte nationale d'identité ou carte de séjour);
- Les 3 derniers avis d'imposition du candidat;
- Le statut matrimonial du candidat avec le cas échéant une copie du livret de famille ou du certificat de concubinage;

- Un justificatif de domicile de moins de 3 mois.

b) Pièces financières

- **pour les entreprises en création**, les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel de douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois;
- **pour les entreprises de plus de trois ans**, les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise, les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel sur douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois.

c) Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation devra comprendre :

- **une approche commerciale** : description de l'activité, périodes et horaires d'ouverture, intégration dans le tissu commercial marseillais, objectifs face aux concurrents, typologie de la clientèle, attraction de nouveaux clients, gamme de prix, la sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement, le catalogue des produits envisagés, des menus types (si projet de restauration), projet d'aménagement intérieur, aménagement de la terrasse, visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieurs du local, une note détaillée sur les travaux envisagés;
- **une approche financière et économique** : plan de financement (besoins et ressources), clientèle ciblée et la politique des prix, prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières), compte de résultat prévisionnel, un état d'endettement de la société existante et un accord bancaire en cas d'emprunt ;
- **une approche humaine** : CV et lettre de motivation du candidat et constitution de l'équipe avec le profil des personnes engagées, le nombre d'emplois créés pour le projet et le profil des personnes recherchées pour constituer l'équipe.

Peuvent être ajoutés au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (calendrier du projet ...).

Tout dossier incomplet sera écarté.

2- Documents remis au candidat

Le dossier de l'appel à candidature comprend les pièces suivantes :

- le dossier d'appel à candidature pour la mise en location du local commercial du 13, rue Saint Saëns ;

- le règlement de copropriété de l'immeuble ;
- le plan intérieur du lot de copropriété ;
- le certificat de superficie ;
- AMO Diagnostic du local ;
- le dossier d'appel à candidature et ses annexes pour la mise en location du local commercial du 15, rue Saint Saëns (**facultatif : seulement si le candidat envisage de déposer un projet sur ces deux locaux**).

3- Audition des candidats

L'appel à candidatures fera ensuite l'objet d'une audition avec les 3 candidats les mieux placés au sens de l'analyse des dossiers de candidatures. En cas d'un nombre de candidats inférieur à 3, tous les candidats pourront être auditionnés.

Les concurrents seront invités à présenter leur offre au comité de sélection pour exposer et commenter l'ensemble des éléments de celle-ci. Un échange de questions-réponses permettra de préciser les différentes composantes du projet proposé.

4- Délai de dépôt de la candidature

Les dossiers de candidature seront transmis avant le lundi 14 septembre à 16h.

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

« CANDIDATURE LOCATION LOCAL COMMERCIAL - NE PAS OUVRIR »

à l'adresse suivante :

Ville de Marseille Direction des Projets Économiques

Service commerce

40, rue Fauchier – Bât C

13233 Marseille Cedex 20

5- Conditions de visite des lieux

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

Service Commerce

Tel. : 04 91 55 30 03

Email : service-commerce@marseille.fr

VI) Critères de sélection

Le choix du futur locataire est déterminé selon les critères suivants :

=> Qualité du projet commercial : 40 %

- respect de l'appel à candidature ;
- attractivité de l'offre proposée, capacité de l'offre à participer à l'animation du secteur de l'Opéra ;
- qualité des produits et utilisation de la production locale / circuits courts ;
- qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées.

=> Viabilité économique du projet: 40 %

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

=> Pertinence technique du projet: 20 %

- qualité des aménagements intérieurs et extérieurs