

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA PRISE A BAIL D'UN LOCAL COMMERCIAL

125 boulevard de Saint Marcel - 13011 Marseille

Date et heure limite de candidature :

lundi 01^{er} septembre 2025 à 16h00

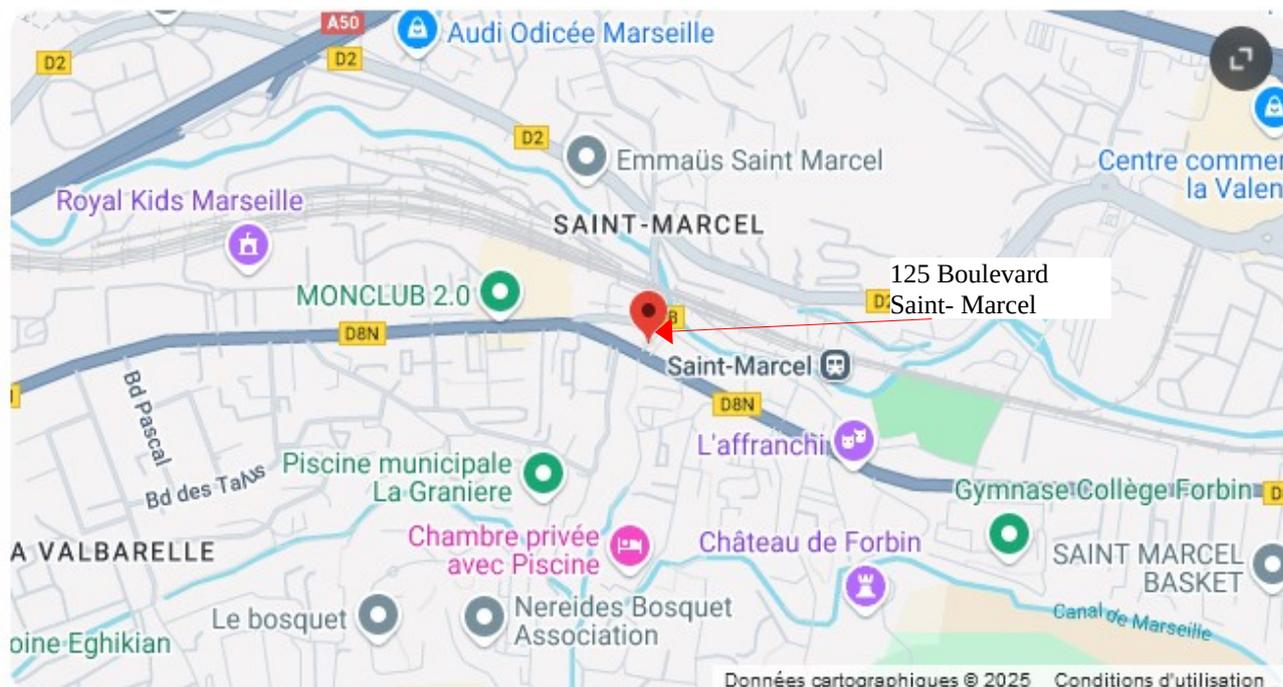


Table des matières

I - PRÉSENTATION DU BIEN A LOUER.....	3
I.1 – Situation du bien.....	3
a – Situation sur plan cadastral.....	4
b – Description de l’environnement proche.....	4
I.2 – Description du local commercial.....	5
II - CONDITIONS DE PRÊT A BAIL COMMERCIAL.....	5
II.2 - Valeur de la vente.....	5
II.3 - Activité recherchée.....	7
II.4 - Travaux à la charge du preneur et à la charge de la Ville de Marseille.....	7
II.5 - Engagement du preneur.....	8
II.6 - Frais d’acte et d’enregistrement.....	10
II.7 - Disponibilité et état des lieux.....	10
III - DOSSIERS DE CANDIDATURE ET CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA CONSULTATION.....	10
III.1 - Contenu du dossier de consultation.....	10
III.2 - Retrait du dossier de consultation et conditions de visite des lieux.....	10
III.3 - Contenu du dossier de candidature.....	9
a) Dispositions générales.....	9
b) Pièces du dossier de candidature :.....	9
b.1 – Pièces administratives et financières.....	9
b.2 – Dossier de présentation du projet.....	10
III.4 - Délai de dépôt du dossier de candidature.....	10
IV - MODALITÉS D’EXAMEN ET DE JUGEMENT DES CANDIDATURES.....	10
IV.1 - Vérification des candidatures.....	10
IV.2 - Analyse des projets des candidats.....	11
IV.3 - Désignation du preneur.....	11
IV.4 - Abandon de la procédure.....	11

I - PRÉSENTATION DU BIEN A LOUER

I.1 – Situation du bien



Le local commercial se situe au 125 boulevard de Saint-Marcel 13011 Marseille.

Le Boulevard de Saint Marcel constitue le principal linéaire marchand du noyau villageois de Saint Marcel et génère un flux important (proximité de la gare TER de Saint Marcel et de l'autoroute A50).

En effet, il est situé stratégiquement dans la continuité urbaine entre la Valbarelle et la Milliére et joue le rôle de polarité moteur avec une attractivité commerciale forte pour les quartiers voisins. Enfin, sa position centrale et emblématique concentre les flux piétons majeurs.

L'objectif poursuivi par la Ville est d'améliorer l'attractivité économique du quartier de Saint Marcel grâce à une offre commerciale novatrice et peu représentée, ce local étant destiné à recevoir une activité qualitative et pérenne en lien avec les besoins du quartier.

a – Situation sur plan cadastral



b – Description de l'environnement proche

Le local se situe au cœur du noyau villageois de Saint Marcel (13011) situé en périphérie Est de la ville. Ce noyau villageois recense environ 13 000 habitants, une population plutôt jeune et familiale, aux revenus modestes (revenu moyen par habitant inférieur à 20 000€). En matière de mobilité, le noyau villageois est très emprunté par les automobilistes, bénéficie de plusieurs parkings centraux et en marge du boulevard, et est desservi par 3 lignes de bus RTM (12, 15, 40). Il compte la présence de plusieurs générateurs de flux (établissements scolaires, jardin public, Centre Municipal d'Animation (CMA), Communauté Emmaüs, salle de concerts et de spectacles...). Saint Marcel jouit également d'un riche patrimoine naturel et historique.

L'activité économique et commerciale s'articule majoritairement autour du boulevard de Saint-Marcel. Ce linéaire commercial composé d'environ 90 cellules est l'un des plus denses des noyaux villageois périphériques marseillais, témoin de son histoire ouvrière et commerçante. Le bâti relativement homogène tout au long du boulevard, avec des immeubles en R+1 et R+2 maximum, et de nombreux rez-de-chaussée commerciaux, fait également perdurer son caractère villageois.

Actuellement, les activités les plus représentées sont les services à 42 %, l'alimentaire à 21 %, et la restauration rapide à 9 %. Les derniers mois ont vu l'ouverture de plusieurs commerces permettant de diversifier l'offre commerciale existante (restaurants, parfumerie, atelier couture...).

Des travaux de requalification (voirie, trottoirs, espaces publics) sont actuellement en cours pour une livraison prévue fin 2025 - début 2026. Des projets d'aménagement des berges de l'Huveaune

sont également en cours de réflexion, notamment pour la création d'une voie verte à horizon 2030.

La Ville s'est investie sur plusieurs préemptions afin de permettre l'implantation de nouvelles activités qui contribuent à la diversité et à la qualité des commerces présents.

Ainsi, le local bénéficiera d'un emplacement central, proche du principal parking, dans un environnement urbain plus apaisé, et au cœur d'un quartier en cours de redynamisation.

I.2 – Description du local commercial

Le local commercial prend place sur un niveau en rez de chaussée : 40 m² de local à usage de magasin.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir sur l'ensemble du local.

Les travaux de mise en conformité du local sont en cours par la Ville de Marseille.

II - CONDITIONS DE PRÊT A BAIL COMMERCIAL

II.1 Description succincte du contrat de bail commercial

Dans le cadre du prêt à bail, un bail commercial triennal 3/6/9 sera signé avec le preneur.

Le **loyer annuel** prévu est de **7 200 € HT HC**, indexé automatiquement et annuellement à chaque date d'anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice ILC publié par l'INSEE.

Le dépôt de garantie sera égal à **3 mois de loyer HT HC**.

Le Ville de Marseille en tant que bailleur s'engage à accorder une franchise de 2 mois de loyer sous réserve de la réalisation de travaux de remise en état et d'aménagement.

II.2 - Activité recherchée

Le local commercial, objet du présent appel, est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à la qualité et à la diversification commerciale et/ou artisanale du secteur.

Afin de contribuer à la diversification de l'offre, les activités recherchées prioritairement sont celles qui concernent une offre d'achats du quotidien, notamment alimentaire, de qualité et accessible en termes tarifaires, ainsi qu'une offre de commerces de loisirs et culturels (loisirs créatifs et artistiques, activités sportives, jeux et divertissements, loisirs familiaux).

Au regard de la proximité avec la zone commerciale de la Valentine qui concentrent une offre de grandes enseignes très concurrentielles en termes tarifaires, les projets proposés devront s'inscrire dans une alternative à l'offre présente sur cette zone. Ces alternatives peuvent notamment s'appuyer sur une hyper-spécialisation ou forte différenciation de l'offre, une expérience client développée, un service personnalisé.

La Ville de Marseille étudiera les activités qui remplissent les conditions énumérées ci-dessous et se réserve le droit de s'assurer du sérieux et de la qualité du projet.

Le preneur devra donc proposer une activité :

1) permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial ou artisanal du secteur ;

2) pertinente et cohérente avec la vocation du secteur décrite au paragraphe I du présent cahier des charges;

- **dans le cas d'un atelier d'artisan : qu'il soit pertinent et stratégique au vu de l'emplacement et qu'il permette la mise en valeur de la vitrine ;**
- **dans le cas d'un commerce : qu'il sélectionne des produits de qualité et pouvant utiliser la production locale / circuits courts ;**

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

- Activités financières et d'assurances :

- Banques
- Agences de change et de transfert d'argent,
- Assurances

- Activités de commerces de détails :

- Téléphonie
- Hi-fi/électroménager
- Cigarettes électroniques et vente de CBD
- Bureaux de tabac
- Supérettes, alimentations générales et supermarchés, bazar et déstockage, dégriff, vente en gros

- Activités pour la santé humaine

- Cabinets médicaux (dentaires, audio prothésistes...)
- Laboratoires d'analyse
- Pharmacie
- Salon de coiffure

- Activités de service de restauration avec extraction

Et plus généralement, tous commerces contraires aux bonnes mœurs et à la santé publique.

L'activité du preneur deviendra la destination autorisée par le contrat de bail, à l'exclusion de toutes autres.

II.3 - Travaux à la charge du preneur et à la charge de la Ville de Marseille

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux de quelque nature que ce soit. Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter, le cas échéant, le sol, le sous-sol et le bâti.

Un état des lieux contradictoire, à la charge à parts égales du preneur et du Bailleur sera dressé par un commissaire de justice lors de son entrée dans les lieux.

Faute pour le preneur d'avoir formulé des réserves, il sera réputé avoir reçu ceux-ci en parfait état.

L'état des lieux de sortie sera établi aux mêmes conditions.

Le preneur réalisera les travaux de transformation, de réhabilitation et les aménagements des locaux dédiés à son activité.

Le preneur supportera à ses frais toutes les réparations et aménagements nécessaires à son activité, y compris les travaux de mise aux normes notamment d'accessibilité et de sécurité, conformément à réglementation des Établissements Recevant du Public.

II.4 - Engagement du preneur

Les candidats sont informés que le preneur fera son affaire exclusive de porter son projet. En aucun cas la Ville de Marseille ne pourra être tenue responsable d'un refus opposé ou des contraintes administratives.

Le preneur s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux, lesquels seront préalablement autorisés par le bailleur.

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...).

A ce titre, le preneur devra s'engager expressément envers la Ville de Marseille à :

- **Respecter de bonne foi l'objectif poursuivi par la Ville de Marseille ;**
- **Déployer tous ses meilleurs efforts afin de développer son activité et constituer une clientèle, conformément au projet commercial pour lequel il a été choisi par la Ville de Marseille ;**
- **Communiquer sur le fait que la Ville de Marseille ait consenti à la prise à bail du local à son profit, en permettant à la Ville de Marseille notamment d'être représentée lors de l'inauguration du commerce ;**

A défaut du respect de ces engagements et après mise en demeure restée infructueuse, la Ville de Marseille pourra résilier le bail commercial et /ou réclamer une indemnité.

II.5 - Frais d'acte et d'enregistrement

Le preneur est dispensé de frais d'acte de signature du bail commercial.

En vertu de l'Article 10-1 a de la loi N° 69.1168 du 26 Décembre 1969, le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement, sauf si cette formalité est néanmoins requise par les parties. Dans ce cas, l'enregistrement sera effectué par la partie qui l'aura exigée et à ses frais.

II.6 - Disponibilité et état des lieux

La date fixant la disponibilité des lieux résultera d'un commun accord entre la Ville de Marseille et le preneur. Un état des lieux sera effectué lors de la prise de possession des lieux par le preneur avec une personne représentant le bailleur à savoir la Ville de Marseille.

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

III - DOSSIERS DE CANDIDATURE ET CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA CONSULTATION

III.1 - Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend :

- le présent cahier des charges de rétrocession ;
- les plans PDF et DWG.

III.2 - Retrait du dossier de consultation et conditions de visite des lieux

Le dossier est consultable sur le site internet de la Ville de Marseille (rubrique économie/rubrique commerce/rubrique locaux commerciaux proposés à la location par la Ville de Marseille : <https://www.marseille.fr/locaux-commerciaux>) et pourra être adressé aux candidats pendant toute la durée de la consultation, sur demande, auprès du Service Commerce.

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

Direction Economie Tourisme Emploi Commerce Enseignement Supérieur

Service Commerce & Artisanat

Tel. : 04 91 55 30 03

Email. : service-commerce@marseille.fr

Les candidats et toutes personnes intéressées qui souhaitent soumettre leur candidature ont l'obligation de visiter au moins une fois le local. Cette obligation est une condition de recevabilité de leur projet.

III.3 - Contenu du dossier de candidature

a) Dispositions générales

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce bail commercial devront notifier leur proposition en transmettant un dossier de candidature comportant obligatoirement les pièces listées ci-après.

L'envoi du dossier de candidature se fait à la fois :

- Par e-mail à l'adresse suivante : service-commerce@marseille.fr

La date prise en compte est celle de la réception du RAR ou du récépissé.

La réception des dossiers que ce soit par e-mail ou par courrier, se fait avant la date de clôture. Seule la date de réception compte. Il est donc fortement recommandé aux candidats de prévoir un temps suffisant pour l'acheminement du dossier papier.

En cas de retard ou d'absence d'un des deux envois, la candidature est considérée comme irrecevable.

b) Pièces du dossier de candidature :

b.1 – Pièces administratives et financières

- L'attestation en annexe relative à la prise de connaissance du présent appel à candidature et des conditions de rétrocession remplie et signée ;
- La copie d'une pièce d'identité du gérant (carte nationale d'identité, carte de séjour ou passeport) ;

Pour les candidats ayant déjà une entreprise :

- 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 ;
- Pour les entreprises de plus de trois ans : les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise (la liasse fiscale, le bilan et le compte de résultats détaillés et annexes) ;
- Pour les entreprises de moins de trois ans : les derniers bilans certifiés de l'entreprise (la liasse fiscale, le bilan et compte de résultats détaillés et annexes).

b.2 – Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation devra comprendre :

➤ **une approche commerciale :**

=> présentation détaillée du projet, 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 ;

=> projet d'aménagement intérieur, visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieurs du local, moodboard ;

=> une note détaillée sur les travaux envisagés ;

➤ **une approche financière et économique** : plan de financement dans la mesure du possible certifié par un expert comptable, budget et bilan prévisionnel des 3 premières années.

➤ **une approche humaine** : CV et lettre de motivation du candidat et constitution de l'équipe avec le profil des personnes recherchées.

Tout dossier incomplet sera écarté.

III.4 - Délai de dépôt du dossier de candidature

Le dossier de candidature (**en deux exemplaires en version papier**) devra être reçu, par lettre RAR, sous enveloppe cachetée portant la mention :

« Candidature bail commercial - NE PAS OUVRIR »

au plus tard le lundi 01^{er} septembre 2025 à 16h à l'adresse suivante :

**Ville de Marseille
Direction Économie Tourisme Emploi Commerce Enseignement Supérieur
Service Commerce et Artisanat
40, rue Fauchier - Bâtiment B - 13233 Marseille Cedex 20**

Le dossier de candidature (**un exemplaire en version numérique**) devra être reçu par e-mail, avec accusé de réception, portant la mention en objet :

**« Candidature bail commercial »
au plus tard, le lundi 01^{er} septembre 2025**

à l'adresse suivante :

service-commerce@marseille.fr

IV - MODALITÉS D'EXAMEN ET DE JUGEMENT DES CANDIDATURES

IV.1 - Vérification des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée.

S'il est constaté que certaines pièces non facultatives listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 15 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

IV.2 - Analyse des projets des candidats

Les projets des candidats décrits dans leurs dossiers seront analysés selon les critères suivants :

Qualité du projet commercial : 40 points

- Adéquation entre le projet et sa capacité à répondre aux besoins du quartier et à participer à l'animation du secteur du centre Canebière
- Pertinence du concept proposé et complémentarité/diversité de l'offre avec les activités déjà implantées dans le quartier,
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs,
- Intégration d'une dimension environnementale.

Viabilité économique du projet : 40 points

- Faisabilité économique et financière du projet,
- Cohérence de l'équipe dédiée au projet.

Profil du candidat : 20 points

- Expérience professionnelle du candidat,
- Motivation du candidat.

Les candidats dont les projets étudiés obtiendront une note supérieure à 50/100 seront auditionnés.

Cette audition aura lieu le mardi 08 septembre 2025 .

La Ville de Marseille choisira la candidature et le projet répondant au mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

IV.3 - Désignation du preneur

Dans le mois suivant la signature du contrat de bail, 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 preneur, ainsi que les conditions financières de l'opération conformément aux dispositions de l'article R.214-15 précité.

Caducité de l'engagement des candidats : sauf abandon de la procédure par la Ville de Marseille, les candidats sont tenus à leurs engagements jusqu'à la décision d'attribution devenue définitive de la Ville de Marseille sur le choix du candidat.

IV.4 - Abandon de la procédure

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.