

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

73-75 La Canebière - 13001 Marseille

Date et heure limite de candidature :

Lundi 13 octobre 2025 à 16h00



Table des matières

I - PRÉSENTATION DU BIEN à louer.....	3
I.1 – Situation du bien.....	3
a – Situation sur plan cadastral.....	5
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.....	6
II.3 - Activité recherchée.....	7
II.4 - Travaux à la charge du preneur et à la charge de la Ville de Marseille.....	8
II.5 - Engagement du preneur.....	8
II.6 - Frais d’acte et d’enregistrement.....	8
II.7 - Disponibilité et état des lieux.....	8
III - DOSSIERS DE CANDIDATURE ET CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA CONSULTATION.....	8
III.1 - Contenu du dossier de consultation.....	9
III.2 - Retrait du dossier de consultation et conditions de visite des lieux.....	9
III.3 - Contenu du dossier de candidature.....	9
a) Dispositions générales.....	9
b) Pièces du dossier de candidature :.....	10
b.1 – Pièces administratives et financières.....	10
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.....	11
IV.1 - Vérification des candidatures.....	11
IV.2 - Analyse des projets des candidats.....	11
IV.3 - Désignation du preneur.....	12
IV.4 - Abandon de la procédure.....	12

CONTEXTE

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**.

Afin de renforcer la diversité commerciale de proximité de ce pôle et d'améliorer l'attractivité économique de ce secteur, **il est nécessaire d'introduire de nouvelles activités commerciales** permettant de générer une dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du territoire et qui puissent répondre aux attentes et aux besoins des habitants.

Dans ce cadre, **17 projets d'immobilier commercial (préemption et acquisition)**, ont été lancés en centre-ville, et **9 d'entre eux sont aujourd'hui finalisés**.

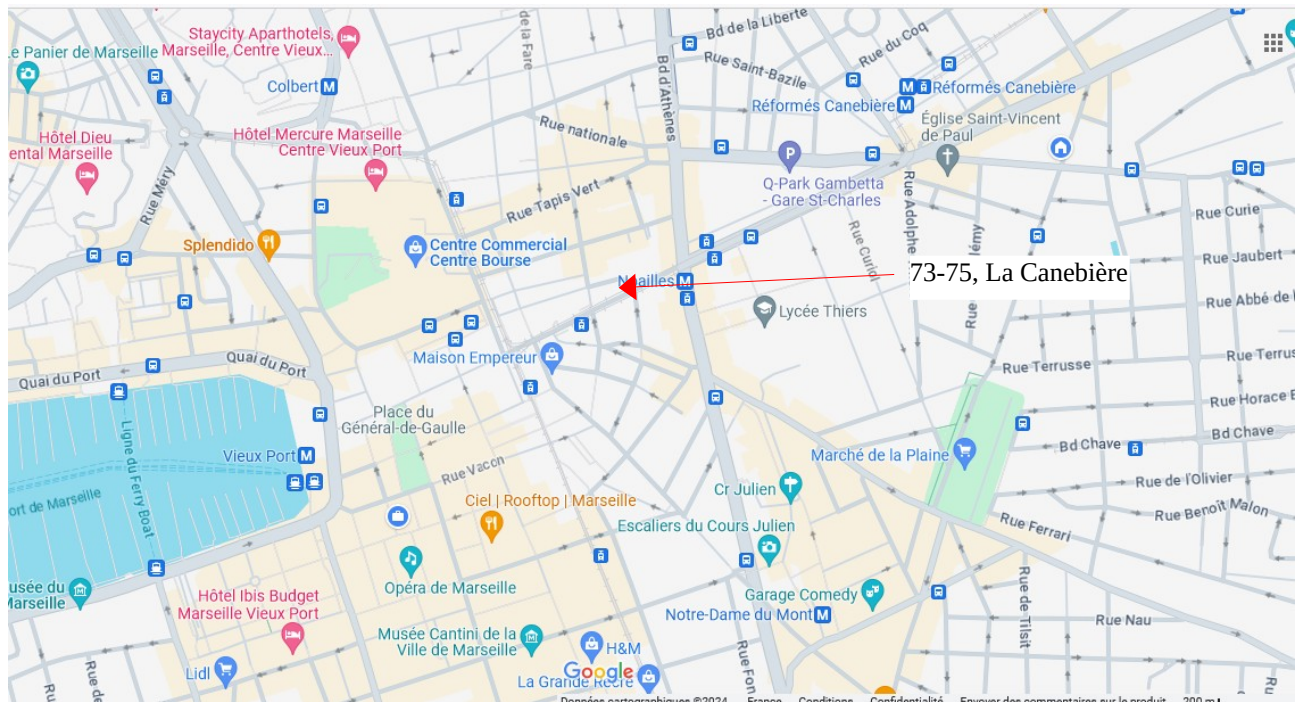
En parallèle, afin d'améliorer les facteurs de commercialité, la Ville pilote un plan d'actions classées en 5 grands champs :

- Propreté et cadre de vie
- Attractivité économique
- Solidarités et accompagnement social
- Prévention, tranquillité publique et sécurité
- Communication et information municipale

I - PRÉSENTATION DU BIEN A LOUER

I.1 – Situation du bien

Le local objet de la présente se situe au **73-75 La Canebière** dans le **1er arrondissement de Marseille**, au sein d'un bâtiment dessiné par **Fernand Pouillon en 1957**, dénommé *Le Building*, labellisé **Patrimoine du XXème siècle** et qui a été entièrement ravalé fin 2018.



a – Situation sur plan cadastral



b – Description de l'environnement proche

La Canebière est chargée d'histoire, avec un récit urbain fort et l'**objectif poursuivi par la Ville est de repositionner l'artère comme un axe d'animation structurant** et de mixité sociale, en améliorant son attractivité économique, touristique et commerciale, grâce notamment à l'émergence d'une offre commerciale novatrice et peu représentée.

Dans le cadre de sa politique de redynamisation, la Canebière a été définie par l'exécutif comme **axe prioritaire**.

En effet, elle est sûrement l'**artère la plus connue de Marseille** et malheureusement elle a longtemps été éloignée des centres d'intérêt publics ou privés.

Aujourd'hui, elle fait l'objet de toutes les attentions afin de retrouver un dynamisme à la hauteur de la seconde ville de France.

Reliant le Vieux-Port à l'église des Réformés, elle est le cœur symbolique de la ville et l'**axe névralgique du centre-ville**. Idéalement située à proximité immédiate de sites touristiques majeurs tels que le Vieux-Port, l'Opéra, le Palais de la Bourse, Noailles et de la gare Saint-Charles,

C'est également un **axe très facilement accessible**, en effet il est desservi par le métro (M1 et M2), le tramway (T2, T3) et de nombreuses lignes de bus. Elle compte également la présence de stations de vélos et plusieurs parkings publics à proximité. Elle concentre les flux piétons les plus importants, et ses récents aménagements (élargissement des trottoirs et zones semi-piétonnes) facilitent la circulation piétonne.

La Canebière est aussi une **destination touristique et culturelle** grâce aux équipements existants (théâtre de l'Odéon, Théâtre des Bernardines, cinéma des Réformés, cinéma des Variétés), mais ce positionnement pourrait encore être renforcé.

De nombreux évènements publics ont régulièrement lieu sur la Canebière : les dimanches « *Au Bout la Mer* », le marché de Noël chaque année, mais également des animations culturelles diverses.

Elle compte **149 emplacements, dont 108 commerces actifs** et la lutte contre la vacance dans ce secteur est une priorité de la Ville de Marseille.

Le flux piéton y est très important : on compte **6 228 326 piétons par an** empruntant la Canebière, avec des pics d'affluences relevés entre 15h et 16h dénombrant 1 500 promeneurs par heure.

La Canebière est organisée en 3 secteurs ayant chacun une vocation propre :

- **Le haut Canebière : « pôle culturel »**
- **Le milieu Canebière, où se trouve le local dont il est question ici : « vitrine Méditerranéenne »**
- **La bas Canebière : « ouverture touristique »**

Sur le haut Canebière et grâce à sa politique de préemption, la Ville de Marseille a permis l'installation de la fromagerie Froumaï (au numéro 150), de la sandwicherie Limon (au numéro 132) et du Plan de A à Z (au numéro 117), tiers-lieu culinaire, solidaire et « antigaspi » conciliant lien social et environnement.

Le local commercial dont il est question se situe sur la partie centrale de la Canebière, axe stratégique quant aux flux : il est au carrefour entre le Boulevard Garibaldi qui dessert la Gare Saint Charles et l'entrée du quartier bouillonnant de Noailles.

Par le biais de la préemption commerciale, **la Ville de Marseille est également propriétaire des droits aux baux commerciaux de cellules commerciales voisines au rez de chaussée du Building (ancien Foot Station et ancien Fantasia, dont les appels à projet sont également en cours)**. Cette stratégie du nombre a pour objectif de redynamiser la commercialité en soutenant l'installation de nouveaux projets novateurs concomitamment.

Dans le voisinage immédiat du 75 Canebière, il est à noter la présence du cinéma des Variétés qui projette de nombreux films en VO, qui a une clientèle fidèle et attachée.

Enfin , **la portion basse de la Canebière menant au Vieux Port a été entièrement piétonnisée en 2019 et les travaux ont permis la création d'un vaste espace dédié à la déambulation.**

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

I.2 – Description du local commercial

Le local désigné dans ce cahier des charges est situé à Marseille, 73 - 75 la Canebière. L'entrée unique se fait par le passage du Building Canebière .

Le local commercial prend place sur **deux niveaux :**

- **30,12 m² au rez-de chaussée : local à usage de magasin avec escalier menant au premier étage**
- **21,23 m² au premier étage : local à usage de bureau.**

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

L'installation électrique a été remise aux normes, et les diagnostics énergétiques réalisés récemment.

II - CONDITIONS DE PRÊT A BAIL COMMERCIAL

II.1 Description succincte du contrat de bail commercial

Un bail triennal 3/6/9 commercial sera signé entre la Ville de Marseille et le preneur.

Le **loyer annuel** prévu est de **5 400 € 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, 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'achat du quotidien (les offres d'équipement de la maison, de jardinage sont notamment largement sous représentées sur le secteur) mais également les offres de commerces de loisirs et culturels (loisirs créatifs et artistiques, activités sportives, jeux et divertissement, loisirs familiaux).

Situé en plein cœur du centre-ville, il existe une offre concurrentielle importante et les projets proposés devront s'inscrire dans une alternative à l'offre présente dans la 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 cahier des charges de rétrocession ;

- **dans le cas d'un atelier d'artisan ou d'un bureau : 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.

IMPORTANT

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

Le local commercial dont il est question ici faisant partie d'un immeuble classé de grande hauteur (IGH), tous les travaux de réparation et d'aménagements sont soumis à l'autorisation de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches du Rhône. Le preneur s'engage à respecter ces procédures spécifiques de dépôt de demande d'autorisation de travaux dans un immeuble de grande hauteur. Cela comprend notamment le dépôt d'une Autorisation de Travaux par le biais d'un mandataire de sécurité. Tous les détails de la procédure pourront être communiqués à la demande des candidats.

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 et le présent cahier des charges approuvé par le Conseil Municipal ;**
- 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 Économie 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 13 Octobre 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 C - 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 13 octobre 2025 à 16h ;**

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 lundi 20 octobre 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.