



**CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RÉTROCESSION D'UN DROIT
AU BAIL COMMERCIAL ATTACHÉ AU LOCAL COMMERCIAL SIS**

3, RUE VINCENT SCOTTO A MARSEILLE (13001)



Date et heure limite de candidature :

04 février 2022 à 16h00

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, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

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	p. 1
I - Présentation du commerce à rétrocéder	p. 2,3,4,5,6,7,8
1 - Situation du commerce	p. 2, 3
2- Description du local	p. 4, 5, 6
a - Photographies	
b - État des lieux	
c - Superficie et composition du local	
3- Description du contrat de bail commercial rétrocédé	p. 6, 7,8
a - Durée du bail	
b - Destination des lieux prévue au bail	
c - Loyer	
II - Conditions de cession du bail	p.8,9,10,11
1 - Valeur de la vente	p. 8
2 - Activité recherchée	p. 8,9
3 - Travaux à la charge du repreneur et de la Ville de Marseille	p. 9,10
4 - Engagement du repreneur	p. 10
5 - Accord préalable du bailleur et du Conseil Municipal	p. 11
6 - Frais d'acte	p. 11
7 - Disponibilité et état des lieux	p. 11
III - Dossiers de candidature et conditions de participation à la consultation	p.11,12,13,14
1 - Contenu du dossier de consultation	p. 11
2 - Retrait du dossier de consultation et conditions de visite des lieux	p. 11,12
3 - Contenu du dossier de candidature	p. 12, 13
a - Pièces administratives	
b - Pièces financières	
c - Dossier de présentation du projet	
4 - Délai de dépôt des candidatures	p. 13,14
IV - Modalités d'examen et de jugement des candidatures	p.14,15,16
1 - Vérification des candidatures	p. 14
2 - Analyse des candidatures	p. 14,15
3 . Respect du cahier des charges	p. 15
4 - Désignation du repreneur	p. 15
5 - Abandon de la procédure	p. 16

PRÉAMBULE

Par une délibération n°20/0394/EFAG du 5 octobre 2020, la municipalité a souhaité accentuer son soutien aux activités économiques de la Ville et son soutien aux maintiens des commerces dans le centre-ville et dans les noyaux villageois. La Ville de Marseille acte ainsi sa volonté de redynamiser la vie économique de Marseille.

Cette délibération s'appuyait sur la délibération n°17/1768/UAGP du 26 juin 2017 approuvant la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et 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 acte pris sur délégation n°21/057 du 6 mai 2021 préempté le droit au bail du local commercial situé 3, rue Vincent Scotto à Marseille dans le 1^{er} arrondissement.

L'objectif, sur le secteur de la Canebière, est de favoriser le maintien et le développement d'une offre commerciale de proximité diversifiée en permettant l'implantation d'activités commerciales de qualité qui puissent apporter une offre peu présente ou un concept novateur en lien avec les tendances de consommation actuelles.

L'acte de cession du droit au bail commercial est intervenu le 29 juillet 2021.

Le présent cahier des charges a été validé par délibération du Conseil Municipal de Marseille réuni en séance du 10 novembre 2021.

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 l'intégralité des droits liés au bail de ce local commercial lui appartenant selon le cahier des charges suivant.

I - Présentation du commerce à rétrocéder

1 - Situation du commerce



Le droit au bail commercial dont la rétrocession est envisagée porte sur un local commercial sis 3, rue Vincent Scotto dans le 1^{er} arrondissement, cadastré 201 801 D0228.

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 incluant le secteur Canebière/Belsunce 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. Il est 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.

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

Ainsi, le bas de la Canebière 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.



Copyright Marseille Change

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 installés comme Monop', Naturalia ou encore plus récemment la fromagerie Froumai située au 150, la Canebière.

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

Ce local commercial est également situé à proximité du cinéma arts et essais Les Variétés et du futur cinéma ARTPLEXE CANEBIERE (square Léon Blum) dont l'ouverture est prévue pour novembre 2021.

Ce nouveau cinéma participera activement à l'attractivité et à la dynamisation de cette artère emblématique de la Ville de Marseille en proposant une programmation de films d'Art et Essai et grand public de qualité mais aussi des expositions et une offre de restauration.

En effet, ARTPLEXE CANEBIERE ambitionne de devenir un véritable lieu de vie, de rencontres, de business, de divertissements et de culture en permettant ainsi aux marseillaises et aux marseillais de redécouvrir le plaisir de déambuler sur la Canebière en s'inscrivant pleinement dans son tissu urbain, culturel et commerçant.

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

2 - Description du local

a - photographies





Photographies supplémentaires et plan du local sur demande auprès du service Commerce de la Ville de Marseille.

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 aucune réparation ou indemnisation à quelque titre que ce soit de la part de la Ville de Marseille et/ou du bailleur.

Il prendra à sa charge les travaux de transformation, de réhabilitation, et d'aménagement du local pour les besoins de son activité, étant entendu que ces travaux seront soumis préalablement à l'autorisation du bailleur et devront être effectués sous son contrôle et celui de son architecte.

c - superficie et composition du local

Le propriétaire du local est la Société MARSEILLE HABITAT, SA d'Économie Mixte au capital de 474 759 euros dont le siège est sis 10, rue Sainte-Barbe Espace Colbert – 13001 MARSEILLE, immatriculée sous le numéro 061 800 140 au RCS de MARSEILLE.

Le local est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble du 3, rue Vincent Scotto (13001 MARSEILLE) et à l'angle de la rue des Récolettes et il est composé comme suit :

- au rez-de-chaussée, d'un magasin de vente de 120 m² ;
- d'une cave, accessible uniquement par le magasin de 120 m² au moyen d'une trappe d'accès.
- possibilité d'exploiter une terrasse coté rue des Récolettes sous réserve de l'obtention des autorisations requises.

Ce local n'est pas soumis au statut de copropriété du fait de son intégration dans un ensemble immobilier appartenant en intégralité à la société MARSEILLE HABITAT, SA d'Économie Mixte.

3 - Description du contrat de bail commercial rétrocedé

a - durée du bail

Le droit au bail rétrocedé découle du contrat conclu, par acte sous seings privés, le 1^{er} janvier 1998 pour une durée de 9 années entières et consécutives expirant le 31 décembre 2006. Le bail n'a fait l'objet d'aucun renouvellement depuis cette date et s'est poursuivi par tacite reconduction pour une durée indéterminée jusqu'à ce jour.

Par acte sous seings privés à MARSEILLE en date du 29 juillet 2021 enregistré aux services des impôts de MARSEILLE le 30 juillet 2021 sous la référence 1314 P61 2021 A07370, la Ville de Marseille est devenue titulaire du droit au bail susvisé, en application de l'article R. 214-9 du Code de l'urbanisme et poursuit depuis lors valablement son exécution jusqu'à la rétrocession du droit au bail au profit du repreneur.

Dans le cadre de cette acquisition, la Ville de Marseille et le bailleur se sont ainsi engagés à poursuivre ce bail pour une durée indéterminée jusqu'à la rétrocession du droit au bail au profit du repreneur.

En outre le bailleur s'est engagé, auprès de la Ville de Marseille, à signer et à régulariser au jour de la rétrocession effective un nouveau contrat de bail commercial avec le nouveau repreneur des locaux, lequel sera conforme au statut des baux commerciaux prévu aux articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce.

Le nouveau contrat de bail sera conclu aux conditions énoncées aux présentes pour une durée de 9 ans renouvelable, étant entendu que le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale conformément aux dispositions légales.

b - destination des lieux prévue au bail

Aux termes du contrat de bail initial, la destination autorisée est la suivante « confection détail, hommes, femmes, enfants ».

Le nouveau bail fera état de l'activité du repreneur, à l'exclusion de toutes autres, au titre de destination autorisée, comme exposé ci-après.

Le bailleur s'est engagé, auprès de la Ville de Marseille, à renoncer à tous frais ou indemnités de déspecialisation sous réserve que les travaux de transformation, de réhabilitation et d'aménagement, pris en charge par la Ville de Marseille et le repreneur, soient réalisés sous son contrôle et celui de son architecte.

c - loyer

Le bail a été initialement consenti moyennant un loyer annuel hors charges de 60 000 francs (soit 9 146,94 euros) hors taxes et hors charges payables par mois et d'avance.

Le loyer est de 1 221,73 euros mensuels HT et charges comprises (il n'y a pas de charges à payer auprès du bailleur car le compteur d'électricité fait l'objet d'un abonnement indépendant à la charge du locataire).

A ce jour, la Ville de Marseille est redevable d'un loyer pour un montant de 1 221,73 euros mensuels HT .

Compte tenu des travaux de transformation, de réhabilitation et d'aménagement à la charge du repreneur, une franchise de trois mois de loyers sera accordée par le Bailleur au profit du repreneur.

Il est précisé également que le paiement de la taxe foncière des locaux sera répercuté par le bailleur au locataire (estimation pour l'année 2021 : 3 177 euros comprenant la taxe d'ordures ménagères et la taxe foncière).

Conformément aux conditions du bail initial « Le bail est personnel au preneur. Toutes sous-locations, mêmes temporaires et toutes cessions à une personne autre que l'acquéreur du fonds sont interdites si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite du bailleur ».

En application de ces dispositions, la SA d'Économie Mixte MARSEILLE HABITAT, bailleur soussigné, sera appelé à concourir à l'acte de rétrocession et régularisera concomitamment le nouveau contrat de bail avec le repreneur.

II - Conditions de cession du bail

1 - Valeur de la vente

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

2 - Activité recherchée

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 du bas de la Canebière (secteur Canebière/Belsunce).

Le bailleur et la Ville de Marseille se sont entendus afin d'autoriser aux termes du nouveau bail les destinations qui remplissent les conditions énumérées ci-dessous et se réservent le droit de s'assurer du sérieux et de la qualité du projet :

Le repreneur devra donc proposer une activité :

- 1) permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du secteur du bas de la Canebière/ Belsunce ;**
- 2) pertinente et cohérente avec la vocation du secteur décrite au paragraphe I du cahier des charges de rétrocession ;**
- 3) attractive permettant d'attirer un large flux de clientèle ;**
- 4) sélectionnant des produits de qualité et utilisant la production locale/circuits courts notamment pour les activités de restauration ;**
- 5) qui s'insérera harmonieusement dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur ;**
- 6) qui respectera la tranquillité du voisinage en soirée. En effet, l'immeuble est occupé par des étudiants qui ont besoin de calme à partir de 23h.**

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

- enseignes nationales ;
 - magasins de services et de services à la personne (banques, agences de change, magasins de téléphonie et photocopies, boutiques de transfert d'argent, assurances, agences immobilières, coiffeurs, esthétique...);
 - magasins de vente hi-fi/électroménager ;
 - crêperies ;
 - snacks ;
 - commerces de type bazar ;
 - alimentations générales ;
 - supermarchés de déstockage ;
 - magasins de vente de cigarettes électroniques ;
 - fromageries ;
 - bureaux de tabac ;
 - pharmacies ;
 - cabinets médicaux et dentaires ;
 - bars à chicha ;
 - magasins de vente de CBD ;
- et plus généralement, tous commerces contraires aux bonnes mœurs.**

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

3 - Travaux à la charge du repreneur et à charge de la Ville de Marseille

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Marseille et/ou du bailleur 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 transformations, réparations et aménagements nécessaires à son activité.

Il aura à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement et de restructuration du local tous corps d'état, en fonction de son projet sauf la réalisation du tableau électrique général, de la distribution électrique courant fort hors éléments terminaux (prises, luminaires...) et l'installation d'une centrale anti-intrusion qui seront pris en charge par la Ville de Marseille et qui seront réalisés conformément au plan fourni par le futur repreneur.

La Ville de Marseille s'engage à réaliser les travaux suivants dans le local, avant sa rétrocession, au preneur qu'elle aura retenu :

- Démolition et évacuation de tous les éléments de cloisonnement, de revêtements muraux ;
- Démolition et évacuation des éléments de second œuvre en particulier les faux plafond mais également les climatisations, l'ensemble de l'installation électrique existante et des différents encombrants ;

- **Maintien à leur place des départs des alimentations électriques et alimentations d'eau ainsi que des évacuations des eaux vannes et des eaux usées. Un éclairage de chantier sera mis en place ainsi qu'un tableau électrique de chantier permettant la réalisation des travaux par le preneur ;**
- **Vérification complète de l'ensemble des rideaux roulants assurant ainsi leur bon fonctionnement lors de la prise de possession des lieux par le futur preneur ;**
- **Mise en propreté de l'ensemble des murs du RDC, le sous sol étant brut ;**
- **Réalisation de l'installation électrique courant fort hors éléments terminaux (prises, luminaires...) suivant les plans fournis par le preneur ;**
- **Installation d'une alarme intrusion complète (si besoin) suivant les plans fournis par le preneur.**

Les travaux d'électricité devront être coordonnés entre les services de la Ville de Marseille et les entreprises retenues par le futur preneur.

Ces travaux permettront de livrer au futur preneur une coque brute améliorée.

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

Cette phase de travaux sera précédée par une phase de diagnostics : amiante, plomb et état parasite.

Les résultats de ces diagnostics pourront remettre en cause le programme de travaux.

Ces travaux seront réalisés, par la Ville de Marseille, durant la période du dernier trimestre 2021.

Le repreneur supportera à ses frais toutes les réparations et aménagements nécessaires à son activité, y compris les travaux d'accessibilité, conformément à réglementation des Établissements Recevant du Public .

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, 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 cet effet, le repreneur visitera les locaux afin de pouvoir envisager leur transformation.

5 - Accord préalable du bailleur et du Conseil Municipal

La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée à l'accord du bailleur puis à la validation du Conseil Municipal. En application de l'article R 214.12 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur qui recevra notification du choix du repreneur par lettre recommandée avec avis de réception et devra faire connaître son accord dans un délai de deux mois. A noter qu'en cas de désaccord du bailleur, celui-ci devra saisir la juridiction compétente en vue de l'annulation du projet de cession. Une fois l'accord du bailleur obtenu, la rétrocession sera soumise à la validation du Conseil Municipal (article R214-14 du Code de l'Urbanisme).

6 - Frais d'acte

Les frais d'acte de cession du droit au bail et tous frais subséquents, y compris la rédaction du contrat de bail aux conditions susvisées et à jour des dispositions de la loi PINEL du 18 juin 2014 sont à la charge de l'acquéreur du droit au bail.

7 - Disponibilité et état des lieux

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

1 - Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend :

- la délibération approuvant le présent cahier des charges de rétrocession ;
- le présent cahier des charges de rétrocession.

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-proposes-par-la-ville-de-marseille-6>) 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 :

11

Direction des Projets Économiques
Service Commerce
Tel. : 04 91 55 30 03
Email. : service-commerce@marseille.fr

3 - Contenu du dossier de candidature

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 **(en deux exemplaires sous format papier et un exemplaire sous format numérique)** :

a) Pièces administratives

- Le présent cahier des charges de rétrocession 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 rétrocession ;
- 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.

4 - Délai de dépôt des candidatures

Le dossier de candidature (**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 4 février 2022 à 16h00 à l'adresse suivante :
Ville de Marseille
Directions des Projets Économiques
Service commerce
40, rue Fauchier – Bât C
13002 Marseille

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 **4 février 2022 16h00** à l'adresse suivante :
service-commerce@marseille.fr

IV - Modalités d'examen et de jugement des candidatures

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 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 10 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

2 - Analyse des candidatures

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats. Si la Ville de Marseille juge les capacités d'un candidat, au regard du dossier de candidature, insuffisantes l'intégralité de son offre pourra être rejetée.

Après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

=> Qualité du projet commercial : 40 %

- respect du cahier des charges de rétrocession ;
- attractivité de l'offre proposée et capacité de l'offre à participer à l'animation du secteur de la Canebière/Belsunce ;
- 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 dans le quartier.

=> 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 %

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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - Abandon de la procédure

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue du 4 février 2022, 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.