

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

123 boulevard de Saint Marcel - 13011 Marseille

Date limite de candidature :

Lundi 05 Octobre 2026

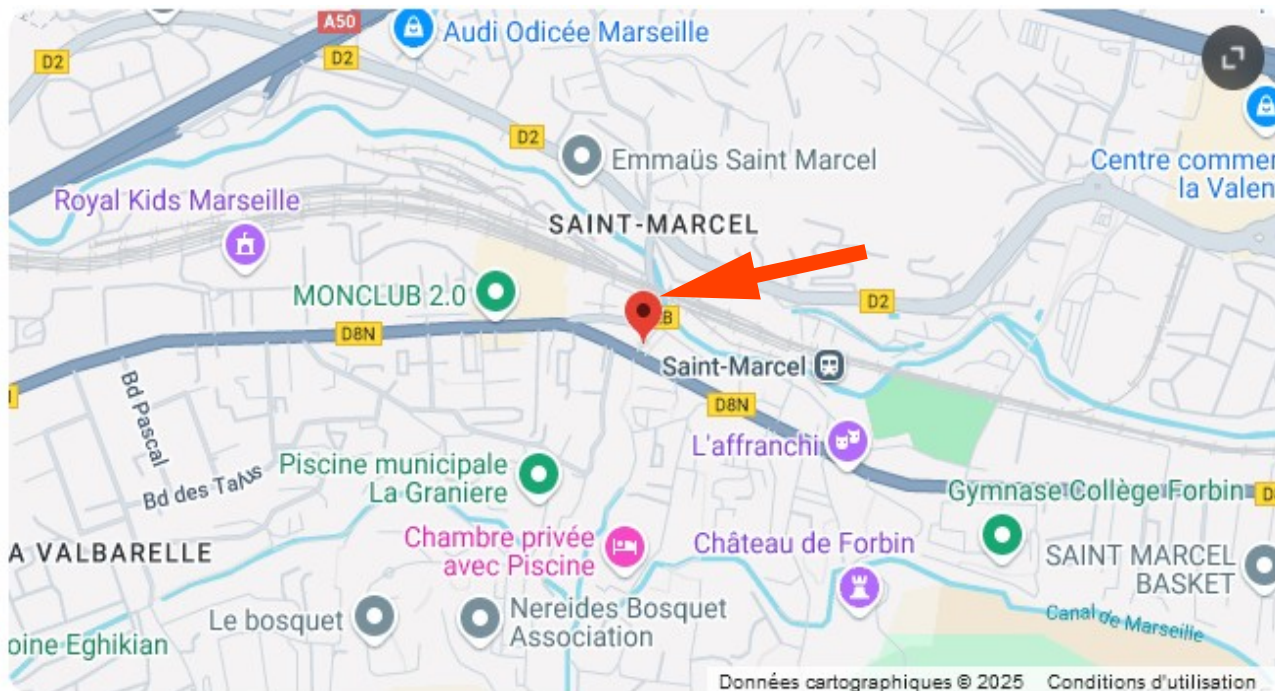


Table des matières

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) Pièces du dossier de candidature :.....	9
a.1 – Pièces administratives et financières.....	9
a.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 123 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 Millière 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) se terminent pour une livraison prévue 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 : 60 m² répartis en deux pièces : un local à usage de magasin et une cuisine.

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

I.3 – Description succincte du contrat de bail commercial actuel

- Désignation : Bail commercial
- Date de signature : 29 mars 2000
- Loyer + révision(s) : Loyer annuel initial HT HC 3235,12 €, non révisé à ce jour
- Dépôt de garantie : néant
- Cession : Le preneur ne pourra céder son droit au bail sans l'accord préalable écrit du bailleur, en cas de cession il restera solidaire des dettes du repreneur vis à vis du bailleur pendant 3 ans
- Destination: commerce d'épicerie
- Durée : 9 ans

Dans le cadre de la rétrocession, un nouveau bail commercial triennal 3/6/9 sera signé avec le preneur, dont les conditions principales seront les suivantes :

- Loyer initial annuel HT HC 5400 € + 720 € de provision/charges
- Destination : toute activité à l'exception de la restauration
- Gratuité de 3 mois de loyer pour travaux

II - CONDITIONS DE RETROCESSION DU DROIT AU BAIL

II.1 Valeur de la vente

La valeur de la vente sera égale à **8 820 €** (huit mille huit cent vingt euros).

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, Parapharmacie, Herboristerie

- Activités de service de restauration avec extraction et restauration rapide

- Autres activités

- Salon de coiffure
- Onglerie
- Barbier

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

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

II.4 - Engagement du repreneur

Les candidats sont informés que le repreneur 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 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 de ses seules initiative et autorité 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.

A ce titre, le repreneur 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 ;**
- Exploiter personnellement l'activité pour laquelle il a été sélectionné dans les locaux pour une durée minimum de deux (2) ans ou, à défaut en avertir la Ville de MARSEILLE ;**
- Communiquer sur le fait que la Ville de Marseille ait consenti à la rétrocession du local à son profit, en permettant à la Ville de Marseille notamment d'être représentée lors de l'inauguration du commerce ;**
- Ne pas résilier son droit au bail avant un délai de deux 2 ans à compter de la rétrocession définitive ou, à défaut en avertir de la Ville de MARSEILLE.**

A défaut du respect de ces engagements et après mise en demeure restée infructueuse, la Ville de MARSEILLE pourra résilier l'opération de rétrocession et /ou réclamer une indemnité.

II.5 – Intervention du bailleur à l’acte

Important : 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 faire valider par l’autorité judiciaire son opposition à la rétrocession.

La procédure de rétrocession est alors suspendue soit jusqu’à accord tacite ou exprès du bailleur, soit, le cas échéant, pendant la durée de la procédure jusqu’à l’intervention d’une décision juridictionnelle devenue définitive.

Il est prévu que le bailleur sera appelé à concourir à l’acte définitif de rétrocession.

II.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.

II.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 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.

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. Pièces du dossier de candidature :

a.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).

a.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 ou hors délai sera écarté.

III.4 - Délai de dépôt du dossier de candidature

Le dossier de candidature (**en un seul exemplaire**) devra être envoyé par lettre RAR, cachet de la Poste faisant foi, sous enveloppe cachetée portant la mention :

« Candidature Bail Commercial - NE PAS OUVRIR »

au plus tard le Lundi 05 octobre 2026 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**

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 7 jours ouvrables. 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 de Saint-Marcel,

- 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.

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 8 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.