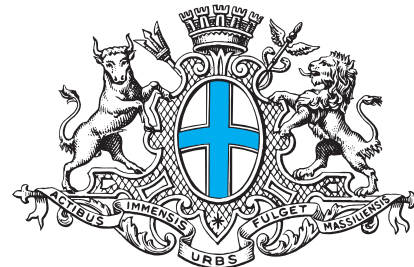


Cahier des charges relatif à la location du local commercial sis 50, La Canebière à Marseille



VILLE DE
MARSEILLE

Préambule

Dans le cadre de sa politique de soutien aux activités économiques, et plus particulièrement au commerce et à l'artisanat, la Ville de Marseille a engagé, depuis plusieurs années, d'importants programmes d'investissements publics, notamment dans l'hyper centre-ville.

Cette politique de développement économique et commercial découle d'une volonté constante d'améliorer l'image et l'attractivité de Marseille ainsi que le cadre de vie offert à ses habitants et à ses usagers.

Enjeu majeur, le maintien du commerce de proximité, générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du territoire est au cœur des préoccupations de la Ville de Marseille qui utilise l'ensemble des outils réglementaires à sa disposition pour favoriser et développer un commerce de qualité et lutter contre la vacance commerciale.

C'est en ce sens que le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, instauré en 2017, concentré sur l'hyper centre-ville permet à la Ville de Marseille de mener une politique dynamique d'acquisition de locaux commerciaux sur ce secteur.

Pour travailler de manière efficace, la Ville de Marseille a décidé de prioriser des axes structurants du centre-ville dont son artère principale : La Canebière.

Dans ce contexte, la Ville de Marseille s'est engagé auprès du bailleur du local sis 50 La Canebière à trouver le futur commerçant qui s'y implantera.

En effet, si la mutation de La Canebière est engagée, la situation du local à la jonction du quartier Noailles et de la Canebière appelle l'implantation d'une véritable « locomotive » qui permette d'attirer une clientèle nombreuse et variée tout en incluant les habitants du quartier.

Afin de communiquer largement sur cette opération et de bénéficier du projet le plus attractif pour le rayonnement de La Canebière, la Ville de Marseille lance un appel à projet, matérialisé par le présent cahier des charges qui en énonce les conditions.



Présentation du commerce à attribuer

Situation du commerce

Le local commercial, objet du présent appel à projet, est situé 50 La Canebière, 13001 Marseille.

La Canebière, artère emblématique de la ville de Marseille occupe une position centrale dans le cœur de ville et concentre les flux piétons les plus importants (8 millions de visiteurs / an devant le local*).

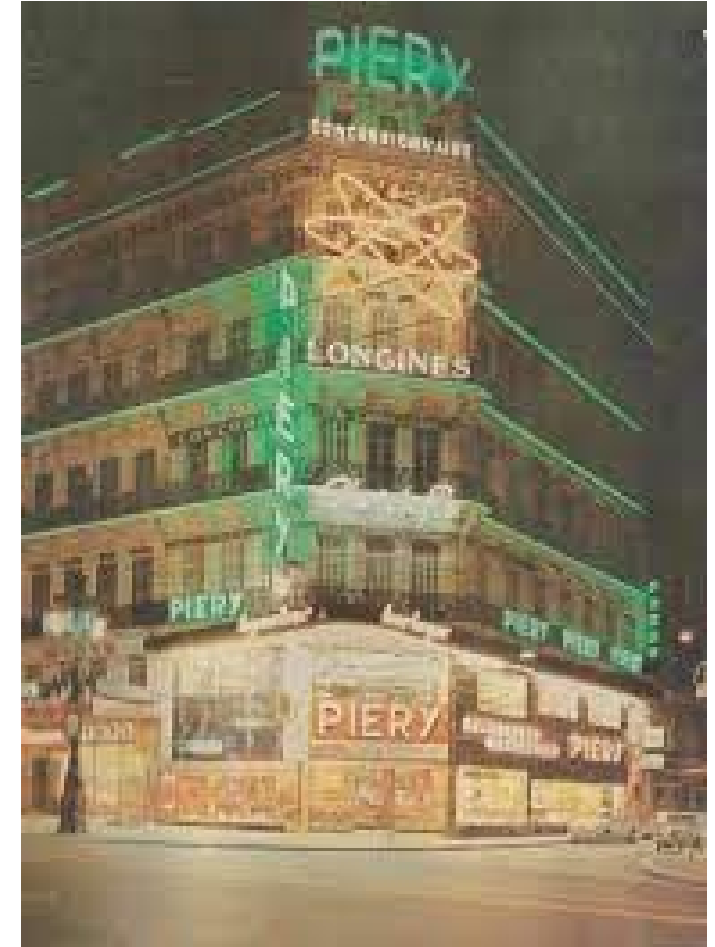
Compte tenu de son emplacement stratégique, ce local est destiné à recevoir une locomotive véritable vitrine d'une Canebière en pleine mutation.

En effet, 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 visant à redonner à La Canebière ses usages commerciaux d'antan en y mêlant commerces de proximité (librairie-papeterie, fleuriste, poissonnier...), commerces de bouche (Brasseries, restaurants,...), commerces liés à l'équipement de la maison et de la personne, activités artisanales et les métiers d'arts ...

L'attrait et la commercialité de ce quartier sont d'autant plus importants depuis le retour, en 2015, d'une nouvelle ligne de tramway traversant la Canebière et de la mise en place par la Ville de Marseille d'un droit de préemption commercial sur ce secteur en 2017, ayant permis d'implanter des nouveaux commerces de qualité .

Apaisée et agréable à vivre grâce à des trottoirs élargis et la réduction des nuisances automobiles, la rue retrouve peu à peu son lustre d'antan.

Or, ce quartier est, également, marqué par une offre commerciale importante de type « bazar », « téléphonie mobile » et « fastfood » qui doit être maintenue mais qui nécessite, également, d'être complétée par une offre alternative en lien avec l'implantation historique mais aussi récente d'une forte proportion d'enseignes et de commerces indépendants de qualité (Froumaï, Plauchut, Père Blaize, Maison Empereur...).



Présentation du commerce à attribuer

Description du local



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

Superficie et composition du local

Le local, d'une superficie de **537 m²** est composé comme suit :

- d'un sous-sol de **193 m²** environ.
- au rez-de-chaussée, une surface de **167 m²** environ ;
- à l'entresol, une surface de **176 m²** environ ;

Ce local n'est pas soumis au statut de copropriété.

Présentation du commerce à attribuer

Description du contrat de bail commercial

Durée du bail

Le bail commercial proposé sera conclu pour une durée de 3/6/9 années à compter de la date de signature. Il sera dès lors reconduit tacitement.

Destination des lieux prévus au bail

Le bail commercial prendra en compte la destination des activités recherchées par la Ville de Marseille telles qu'énumérées au paragraphe II-2 du présent appel à projet.

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

Loyer

Les candidats à l'appel à projets soumettront leur meilleure offre financière selon leur activité et le chiffre d'affaire envisagé à cet emplacement.

Décomposition souhaitée de l'offre :

- Valeur du droit d'entrée: une demie année de loyer,
- Un loyer annuel ht/hc/an.

Les candidats au présent appel à projet peuvent adapter leur proposition financière et sa structuration selon leur modèle économique, leur capacité de financement et la structuration de leur bilan.

En sus du loyer, le Preneur remboursera au Bailleur:

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, au sens de l'article R. 145-35 du code de commerce (estimation pour l'année 2022 : **7 200 € TTC** environ).
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives (estimation pour l'année 2022 : **200 € HT** par mois environ).

Le Preneur règlera son loyer avant le 5 de chaque mois.

Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle en plus ou en moins, de plein droit, aucune formalité ni demande en fonction des variations de l'indice national trimestriel du coût de la construction publié à l'INSEE.

Conformément aux conditions du bail, le preneur ne pourra sous louer ni substituer toute autre personne ou société, même à titre gratuit, dans les lieux loués.

Conditions d'attribution du bail

Activité recherchée

Le preneur devra proposer une activité :

- 1) permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du secteur Canebière/Noailles,
- 2) pertinente et cohérente avec la vocation du secteur décrite au paragraphe I du cahier des charges d'attribution,
- 3) attractive et permettant d'attirer un large flux de clientèle,
- 4) sélectionnant des produits de qualité et pouvant utiliser la production locale/circuits courts,
- 5) qui s'insérera harmonieusement dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur.

Afin d'éviter la surreprésentation de certaines typologies commerciales, les offres suivantes ne seront pas étudiées :

- 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,
- bureaux de tabac,
- pharmacies,
- cabinets médicaux et dentaires,
- magasins de vente de CBD,
- magasins de lutte contre les nuisibles ,
- et plus généralement, tous commerces contraires aux bonnes mœurs et à la santé publique.

Conditions d'attribution du bail

Travaux à la charge du preneur

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.

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.

Le preneur réalisera les travaux de transformation, de réhabilitation et les aménagements des locaux dédiés à son activité y compris les travaux d'accessibilité, conformément à la réglementation des Établissements Recevant du Public.



Conditions d'attribution du bail

Engagement du preneur

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



Dossier de candidature & conditions de participation à l'appel à projet

Contenu du dossier de candidature

Le dossier de consultation comprend :

- le présent cahier des charges d'attribution ;
- les plans du local.



Dossier de candidature & conditions de participation à l'appel à projet

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 l'appel à projet, sur demande, auprès du Service Commerce.

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

Direction du Développement Économique et de l'Emploi

Service Commerce

Tel. : 04 91 55 30 03

Email. : service-commerce@marseille.fr

Dossier de candidature & conditions de participation à l'appel à projet

Contenu du dossier de candidature

Les personnes physiques ou morales qui entendent prendre le local à bail **devront notifier leur offre en envoyant un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes (en deux exemplaires sous format papier et un exemplaire sous format numérique) :**

Pièces administratives

- Le présent cahier des charges d'attribution 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 d'attribution ;
- 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.

Dossier de candidature & conditions de participation à l'appel à projet

Contenu du dossier de candidature (suite)

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.

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 ou menus proposés, projet d'aménagement intérieur, aménagement de la terrasse, visuels des aménagements extérieurs (enseigne, devanture) et intérieurs du local, une note détaillée sur les travaux envisagés,
- **une approche financière et économique** : plan de financement (besoins et ressources ainsi que la structuration fonds propres/emprunt), prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières), compte de résultat prévisionnel, un état d'endettement de la société existante et une simulation 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.

Tout dossier incomplet sera écarté

Dossier de candidature & conditions de participation à l'appel à projet

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 30 juin 2022 à 16h00 à l'adresse suivante :
Ville de Marseille
Direction du Développement Économique et de l'Emploi
Service commerce
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 30 juin 2022 16h00 à l'adresse suivante :
service-commerce@marseille.fr

Modalités d'examen et de jugement des candidatures

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 7 jours.

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



Modalités d'examen et de jugement des candidatures

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

=> Qualité du projet commercial : 60 %

- respect du cahier des charges d'attribution,
- qualité de l'offre proposée et capacité à participer à l'attractivité du secteur de la Canebière,
- qualité des produits et la possibilité d'utiliser la production locale/ circuits courts,
- qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées dans le quartier,
- qualité architecturale du projet et intégration dans son environnement.

=> Viabilité économique du projet: 40 %

- solidité financière du preneur (garanties de financement...),
- caractère réaliste du business plan,
- pérennité économique du projet,
- offre financière pour le bailleur.

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 les 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. De même, la ville de Marseille s'engage à ne divulguer aucune des informations et données réaccueillies dans le cadre du présent appel à candidature.

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.

Modalités d'examen et de jugement des candidatures

Abandon de la procédure

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue du 30 juin 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 à projets, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles indiquées ci-dessus.

