



# **Appel à candidature pour la mise en location d'un local commercial**

# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>Page 3</b>
<b>I) Contexte et environnement urbain du projet</b>	<b>Page 3</b>
<b>II) Objet de l'appel à candidature</b>	<b>Page 4</b>
1. Environnement commercial du périmètre	<b>Page 4</b>
2. Activité recherchée	<b>Page 5</b>
<b>III) Situation et description du local commercial à louer</b>	<b>Page 6</b>
1. Situation	<b>Page 6</b>
2. Description	<b>Page 7</b>
3. Travaux de remise en état et d'accessibilité	<b>Page 8</b>
<b>IV) Conditions locatives</b>	<b>Page 8</b>
1. Type de bail commercial	<b>Page 8</b>
2. Loyer et frais à la charge du locataire	<b>Page 8</b>
3. Obligations à la charge du locataire	<b>Page 9</b>
<b>V) Conditions de remise de la candidature</b>	<b>Page 9</b>
1. Dossier à élaborer par le candidat	<b>Page 10</b>
2. Consultation du dossier	<b>Page 11</b>
3. Conditions de visite	<b>Page 11</b>
4. Délai de dépôt de la candidature	<b>Page 11</b>
5. Calendrier prévisionnel	<b>Page 11</b>
<b>VI) Critères de sélection</b>	<b>Page 12</b>

## **Préambule**

La Commune de Cadolive, située au cœur du pays d'Aubagne et de l'étoile, connaît ces dernières années un fort attrait sur le plan résidentiel.

En effet, son positionnement géographique, son caractère de village, sa proximité et son accessibilité depuis les principaux pôles d'emplois : Aix-en-Provence, Marseille, Aubagne, en font un territoire stratégique.

La municipalité s'est engagée depuis 2008 dans une politique de redynamisation de son centre-ville, visant ainsi à mettre en œuvre une série d'actions concrètes pour y parvenir.

Le maintien du commerce de proximité en centre-villageois constitue un enjeu majeur dans ce plan d'actions, l'activité commerciale étant génératrice de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale.

La place du Comte Armand est un secteur prioritaire faisant partie intégrante du cœur marchand et de l'offre culturelle de la commune. Il a fait l'objet d'une rénovation de son espace public et d'une attention quant au maintien et diversité de son offre commerciale. La Municipalité reste vigilante sur ce sujet et facilite l'intégration de nouvelles activités dans les locaux dont elle est propriétaire. C'est le cas de l'immeuble cadastré AB278, objet de cet appel à candidature.

### **I) Contexte et environnement urbain du projet**

Le local est situé 1 place du Comte Armand (sur une parcelle cadastrée AM151) et revêt une position stratégique centrale lui conférant un fort potentiel économique.



On trouve autour de cette place, plusieurs commerces ouverts en journée du lundi au dimanche (avec un jour de fermeture en semaine)

Ce local dispose devant de places de stationnement ainsi qu'un parking à 50m offrant une vingtaine de places.

## II) Objet de l'appel à candidature

### 1- Environnement commercial

Le présent appel à candidature s'inscrit dans une démarche d'implantation d'une activité commerciale.

Il faut noter la proximité de ce local avec l'hôtel de ville ainsi que la place du comte armand, lieu des festivités d'été et de Noël, des cérémonies nationales en faisant un lieu d'attractivité culturelle important de la commune.

Les projets présentés par les candidats devront contribuer à promouvoir l'offre de commerces de proximité et la dynamique du secteur.

## 2- Activité recherchée

Le local commercial, objet de l'appel à candidature, est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale du secteur.

Le candidat retenu devra donc proposer une activité :

- Permettant d'apporter une réelle **plus-value** face aux activités commerciales de qualité déjà présentes et au potentiel commercial de ce quartier ;
- **Attractive** permettant d'attirer un large flux de clientèle ;
- Privilégiant, si alimentaire, la vente de produits de qualité issus d'une **production locale**, bénéficiant de circuits courts.
- Assurant une **insertion harmonieuse** dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur.
- Favorisant la **création d'emplois**

Dans tous les cas, le porteur de projet sera autorisé à exercer à condition que son activité ne nuise pas à la tranquillité du secteur et des éventuels occupants de l'immeuble notamment par des nuisances sonores et/ou par des odeurs incommodantes.

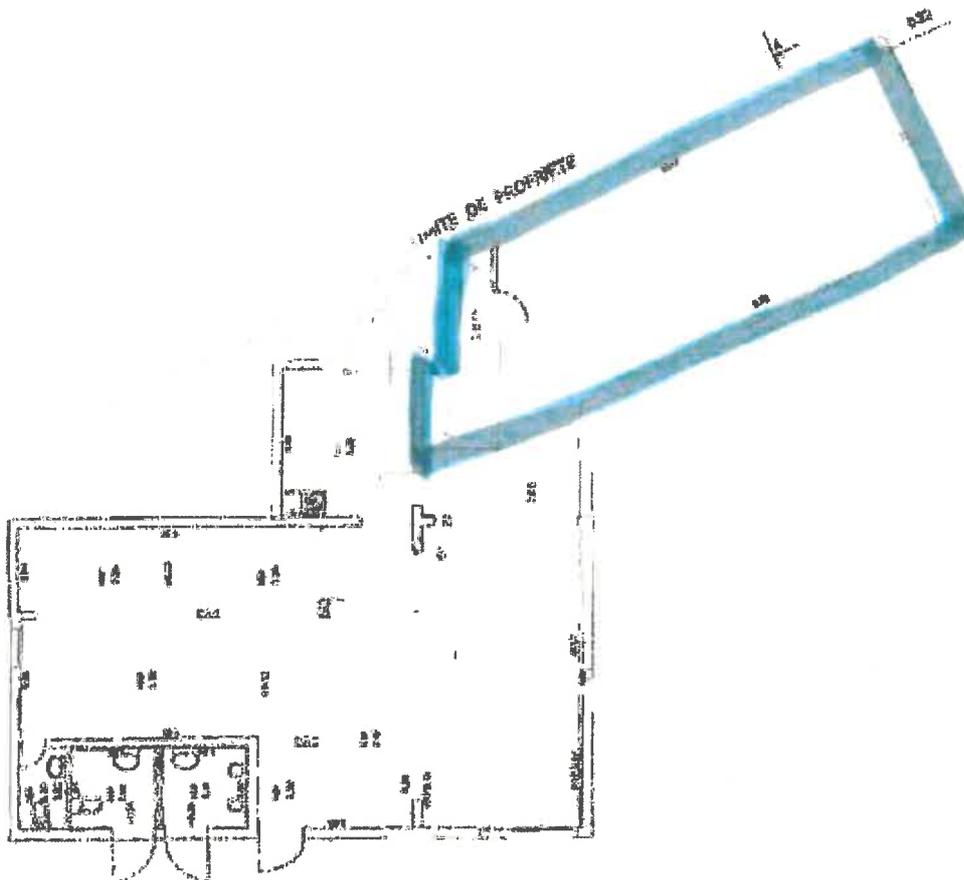
### III) Situation et description du local commercial à louer

#### 1- Situation



## 2- Description (superficie et composition du local)

Le bâtiment se compose d'un local commercial de 48m<sup>2</sup>.



Le local de 48m<sup>2</sup> comporte :

Liste matériel pro :

- 1 plonge, 1 bac, 1 égouttoir
- 1 table en inox 1000x700
- 1 table en inox 1800x700
- 1 table en inox 1380x700 (occasion)
- 1 DAP armoire inox T° négatives
- 1 DAP armoire inox T° positives
- Capteur et hotte dynamique
- Banque réfrigérée T° positive (occasion)

Liste matériel

- 1 Lave-vaisselle occasion
- 1 Four
- 1 Gazinière occasion
- 1 Micro-onde
- 1 Friteuse
- 6 Table pliante
- 13 chaises pliantes

La Commune entend louer tout le bâtiment selon les propositions faites par le candidat.

**Le bien sera loué sans la partie cour** qui pourra faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire préalablement convenue avec la commune.

### **3- Travaux de remise en état et d'accessibilité du local**

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lesquels ils se trouvent lors de la prise du bail (devanture commerciale y compris), sans pouvoir exiger, de la commune de Cadolive, de travaux autres que ceux sus mentionnés.

Il devra assumer tous les frais des travaux nécessaires à l'implantation de son activité dans les locaux.

Dans tous les cas, le locataire devra s'inquiéter des autorisations d'urbanisme nécessaires pour effectuer les travaux de réhabilitation et de mise en accessibilité du local ainsi que pose d'enseigne.

## **IV) Conditions locatives**

### **1- Type de bail commercial**

Bail commercial 3/6/9 avec comme indice de référence l'indice des loyers commerciaux (ILC) à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice connu.

### **2- Loyer et frais à la charge du locataire**

- Le loyer sera mensuel
- Loyer payable chaque 1<sup>er</sup> du mois
- Versement d'un dépôt de garantie de 2 mois de loyer
- Eau et Electricité : compteurs individuels à la charge exclusive du locataire
- Taxe d'Ordures Ménagères
- Taxe foncière

Le locataire est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité. Notamment, il réalisera les démarches administratives nécessaires au raccordement des locaux aux réseaux de communication et réalisera à ses frais le câblage informatique.

Le locataire devra proposer un montant de loyer H.T mensuel ainsi qu'une indemnité d'accès au local.

Le locataire pourra percevoir une indemnité de la poste pour la gestion du courrier, des recommandés et la vente des timbres (conditions de mise en place et de prestations à réaliser, à valider avec la poste)

### **3- Obligations à la charge du locataire**

Le locataire devra également respecter les clauses énumérées ci-dessous :

- Les travaux d'aménagement, d'entretien et de mise en accessibilité seront à la charge du locataire sous réserve de validation du dossier technique par la commune de Cadolive et d'obtention des autorisations réglementaires nécessaires.
- Lors de la prise de possession des locaux et lors de la restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.
- Le locataire ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie, sauf accord explicite du bailleur.
- Le locataire ne pourra en aucun cas céder son bail à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite de la commune de Cadolive qui pourra l'assortir de conditions, notamment d'une condition de responsabilité solidaire.
- Toute sous-location consentie au mépris du l'aliéna précédent sera inopposable à la commune de Cadolive et entraînerait soit la résiliation du présent bail soit un refus de renouvellement sans mise en demeure préalable ni indemnité.
- Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la commune de Cadolive aucune remise en état, aucune réparation ou réfection.
- Le locataire s'engage à faire à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux lieux loués, autres que ceux qui incombent au bailleur.
- Le locataire s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux. 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...).
- Le local devra avoir une amplitude d'heure d'ouverture importante et devra être ouvert le dimanche jusqu'à 13h à minima.

### **V) Conditions de remise de la candidature**

Compte tenu de la situation stratégique du local professionnel, la commune de Cadolive sera particulièrement attentive au contenu des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à candidature. Les candidats devront proposer une offre pertinente et qualitative.

Il est à préciser que la commune se réserve le droit d'interrompre l'appel à candidatures à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à projet demeureront à leur charge, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

## 1- Dossier à élaborer par le candidat

Le projet devra être rendu en 1 exemplaire sous format papier et 1 version dématérialisée.

Le dossier de candidature sera constitué comme indiqué ci-dessous :

### a) Pièces administratives :

- Le présent appel à candidature 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 mise en location ;
- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société (si entreprise existante), 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 comptes des 3 dernières années ou le prévisionnel (si création d'entreprise);
- L'attestation de visite (obligatoire)

### 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 :

#### Un angle commercial :

- Description de l'activité,
- Périodes et horaires d'ouverture,
- Typologie de la clientèle,
- Gamme de prix,
- 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 sur domaine public (soumis à autorisation et redevance), visuel des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieur du local;
- Précision si organisation d'événements,

#### Un angle financier et économique :

- Plan de financement (besoins et ressources), clientèle ciblée et 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
- Création d'emplois

#### Un angle relation humaine :

- Présentation profil du candidat (parcours et expériences professionnelles)
- Lettre de motivation indiquant notamment la contribution au dynamisme du centre-ville,
- Constitution de l'équipe, optionnellement profil des personnes recherchées.

## **2- Consultation du dossier**

Le dossier d'appel à candidature pour la mise en location du tout ou partie de l'immeuble est disponible en ligne sur le site de la commune [www.cadolive.fr](http://www.cadolive.fr). Ce même dossier sont également consultables en mairie au service Accueil. Enfin, toute information complémentaire se rapportant au local et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée à :

#### Questions administratives :

Mathieu Escobio [mescobio@mairie-cadolive.fr](mailto:mescobio@mairie-cadolive.fr) 06 07 91 96 52

#### Questions techniques :

Eric ROUBAUD [eroubaud@mairie-cadolive.fr](mailto:eroubaud@mairie-cadolive.fr) 06 79 69 52 14

## **3- Conditions de visite des lieux (obligatoire)**

Les visites du local commercial seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès de : Eric ROUBAUD – Directeur de services  
Email : [eroubaud@mairie-cadolive.fr](mailto:eroubaud@mairie-cadolive.fr) - Tél : 06 79 69 52 14

## **4- Délai de dépôt de la candidature**

Les dossiers de candidature devront être transmis avant le 31 Janvier 2023.  
La candidature devra être reçue, par lettre RAR, sous enveloppe à l'adresse suivante :

Mairie de Cadolive  
Mathieu ESCOBIO  
Place du comte armand  
13 950 CADOLIVE

Ou par wetransfert ([mescobio@mairie-cadolive.fr](mailto:mescobio@mairie-cadolive.fr)), ou remise en main propre en mairie.

## **5- Calendrier prévisionnel**

- **09 Janvier 2023** : lancement de l'appel à candidature et publication du cahier des charges,
- **31 janvier 2023** : date limite de réception des candidatures,
- **Suite au dépouillement** : Dans le cadre de l'analyse des propositions écrites, une audition des candidats par le jury est possible.

## **VI) Critères de sélection**

Le choix du futur locataire est déterminé selon les critères suivants :

### **Qualité du projet commercial : 40 %**

- Respect de l'appel à candidature ;
- Attractivité de l'offre proposée et du loyer,
- Qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées.

### **Viabilité économique du projet : 40 %**

- Solidité financière du locataire (garanties de financement...)
- Caractère réaliste du business plan.
- Niveau d'investissement consacré au projet
- Création d'emplois

### **Pertinence technique du projet : 20 %**

- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs.