

Consultation pour l'aménagement et la gestion
d'un commerce au sein d'un bâtiment communal
situé place Caire à Velaux

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET



La Place Caire

Période de candidature : du lundi 4 juillet au mardi 6 septembre 2022

1. LE CONTEXTE - LE PROJET

1.1 Un environnement prometteur	4
1.1.1 Une situation privilégiée	4
1.1.2 Un tissu économique dense	4
1.1.3 Une richesse culturelle	5
1.1.4 Une politique en faveur de l'économie locale	5
1.2 Le projet	6
1.2.1 Localisation	6
1.2.2 Le local	6
1.2.3 L'activité	7
1.2.4 Règlementation et accessibilité	7
1.2.5 Le bail	8
1.2.6 Le loyer	8

2. DEROULE ET REGLEMENT DE LA CONSULTATION

2.1 L'appel à manifestation d'intérêt	9
2.2 Profil recherché	9
2.3 Constitution du dossier de candidature	9
2.4 La visite des locaux	10
2.5 Calendrier prévisionnel	10
2.6 Les engagements des parties	10
2.7 Les critères de sélection du jury	11
2.8 Le dépôt des candidatures	11

3. ANNEXES

Les informations du présent document sont destinées à l'étude du projet, elles n'ont pas un caractère contractuel : elles sont données à titre indicatif et ne peuvent être utilisées à d'autres fins. La Ville de Velaux se réserve le droit de modifier le projet selon des considérations administratives, juridiques, techniques ou commerciales.

Préambule

La commune de Velaux est située dans les Bouches-du-Rhône et compte environ 9100 habitants. Elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée au cœur de la Métropole Aix-Marseille et au sein d'un territoire possédant un tissu économique particulièrement développé.

Afin de répondre aux attentes des Velauxiens et de redonner au cœur de village toute son attractivité, la municipalité mène une politique volontariste en faveur de la dynamisation du centre ancien et du maintien et du développement du tissu économique sur son territoire. Dans cette optique, elle engage des actions concrètes visant l'accompagnement des commerçants, l'animation du village et l'amélioration du cadre de vie.

La Ville est notamment dotée d'un service économie et emploi, acteur majeur de la vie économique locale : il contribue à favoriser l'accompagnement et le développement des commerces et veille à l'amélioration des infrastructures.

Parmi les actions fortes initiées par la commune, figure la réhabilitation d'un ensemble immobilier lui appartenant sur la place du village (place Caire), qu'elle concèdera en plusieurs baux pour accueillir un café-restaurant, six appartements hôtel et un commerce.

La municipalité procède actuellement à l'attribution du café-restaurant à un porteur de projet et lance à présent un appel à manifestation d'intérêt pour l'attribution du commerce adjacent.

La présente consultation porte sur

La parcelle N° BC80 située sur la Place Caire, à Velaux (13880)

Consultation pour l'attribution de locaux communaux :

Appel à manifestation d'intérêt pour un porteur de projet souhaitant s'implanter à Velaux et assurer l'aménagement et l'exploitation d'un commerce.

Cette consultation se déroulera de la façon suivante : les candidats seront invités à déposer un dossier en réponse au présent appel à manifestation d'intérêt, qui fera l'objet d'une étude par un jury. Les candidats retenus seront reçus en entretien qui se déroulera en 2 temps : une présentation orale de leur projet et un temps d'échange avec le jury.

Grandes étapes du projet

Juin à septembre 2022 : dépôt des dossiers de candidature

Septembre 2022 : analyse des dossiers de candidature et pré-sélection des candidats par un jury

Septembre 2022 : entretien avec les candidats présélectionnés

Octobre 2022 : attribution du local commercial

Janvier 2023 : ouverture du commerce

1. LE CONTEXTE - LE PROJET

1.1 Un environnement prometteur

1.1.1 Une situation privilégiée

Velaux bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à une trentaine de kilomètres d'Aix-en-Provence et de Marseille et à une dizaine de kilomètres de l'aéroport et de la gare TGV. Le centre ancien bénéficie d'une place centrale autour de laquelle sont installés plusieurs commerces auxquels les Velauxiens sont attachés et qui font l'objet d'une fréquentation régulière. La Ville possède également de nombreux atouts qui lui confèrent un fort intérêt touristique. Son patrimoine naturel, historique et culturel riche, les animations organisées par la Ville et les associations, et la diversité de ses commerces font de la commune un lieu prisé des touristes de passage ou visitant la Provence.

L'implantation du nouveau commerce, qui fait l'objet de la présente consultation, se situera dans une cohérence d'ensemble et une complémentarité avec les commerces existants. Le projet viendra étoffer et compléter l'offre existante.

La Ville, le Comité des fêtes ou encore l'association des commerçants organisent régulièrement des événements à l'occasion des fêtes (Halloween, Noël, Pâques..) ou encore des fêtes votives de la commune (cinq jours début août), qui contribuent à l'attractivité du centre ancien. Ainsi, la Ville attend, au-delà du dynamisme économique de cette nouvelle implantation, la volonté des porteurs de projets de participer à l'animation de ce lieu central.

1.1.2 Un tissu économique dense

La ville profite d'un tissu économique riche et dynamique, notamment grâce à ses trois zones d'activités :

- La Verdière 1 et 2, créées respectivement au début des années 90 et 2000, qui représentent une centaine de sociétés et plus de 1000 emplois.
- La zone du Grand Pont, créée en 2008, qui compte 25 sociétés.
- Environ 150 commerçants et artisans actifs répartis dans les différents espaces commerciaux de la commune (centre ancien, Le Parterre, la Colline, le Grand Pont, etc.).
- 96 professionnels de la santé.

Cet environnement économique actif représente une clientèle potentielle dense qui vient s'ajouter à la population locale, désireuse de pouvoir réaliser des achats à proximité.

Au dernier recensement la commune comptait 65 locaux de commerce et de service, représentant plus de 7000 m² de surface de vente.

La ville accueille par ailleurs de façon hebdomadaire un marché alimentaire (fruits, légumes, fromage, etc.) sur la Place Caire le jeudi matin, qui permet d'attirer une clientèle de façon régulière sur la place du village, et un autre marché (alimentaire, vêtements, etc.) sur la place des Droits de l'Homme le samedi matin, qui attire des visiteurs de toutes les communes alentours.

1.1.3 Une richesse culturelle

Velaux possède un patrimoine historique et culturel qui constitue un atout sur le plan touristique.

Grâce à une politique culturelle affirmée, la commune possède aujourd'hui :

- Deux musées qui accueillent des expositions permanentes et temporaires.
- Le site archéologique gaulois de Roquepertuse, classé monument historique pour les vestiges qui y ont été découverts.
- L'itinéraire pédestre des Flâneries, permettant de découvrir le patrimoine du centre ancien.
- Une salle de spectacle, l'Espace NoVa Velaux, d'une capacité de 300 places, avec une programmation riche et variée alliant théâtre, danse, cirque, musique, jeune public.
- Fréquenté pour son authenticité et son caractère architectural typique, le village permet aussi de nombreux départs de balades, pour les randonneurs comme les non-initiés.

L'ensemble de ces atouts représentent un potentiel de développement économique important et une clientèle supplémentaire, de personnes de passage, qui viendront s'ajouter aux clients habituels présents dans le centre ancien.

1.1.4 Une politique en faveur de l'économie locale

Depuis plusieurs années, et plus particulièrement depuis deux ans, la municipalité engage une politique volontariste forte en matière de soutien à l'économie locale. Désireuse d'accompagner les commerçants et entrepreneurs velauxiens, elle initie des actions concrètes visant à favoriser leur fréquentation et leur visibilité et à améliorer l'attractivité du territoire.

On peut notamment citer la mise en place de la **zone bleue** dans le centre historique favorisant la rotation des véhicules et donc l'accès aux commerces tout au long de la journée ; dans la même optique, mais aussi pour l'amélioration du cadre de vie, la **réfection des voiries**, la création **d'accès piétons** et la mise en place **d'aides à la rénovation des façades**. Le soutien est aussi financier par le **versement de subventions** à l'association des commerçants, les Vitrites velauxiennes et aux associations d'entrepreneurs.

En 2021, suite à la crise sanitaire, la Ville a souhaité aller plus loin en réalisant des **cartes cadeaux** à l'attention des agents municipaux, à utiliser uniquement dans les commerces adhérents à l'association locale. Elle a ainsi favorisé la fréquentation des commerces de son territoire, et notamment du centre ancien, et soutenu une dépense locale.

En 2021, la municipalité a organisé la première édition de sa foire économique **Velaux fait sa foire**, qui a accueilli plus de 40 exposants et plus de 1000 visiteurs le temps d'une journée. Un événement d'envergure déjà reprogrammé pour 2022, qui au vu du succès rencontré ne manquera pas de s'inscrire durablement dans l'agenda économique local.

1.2 Le projet

1.2.1 Localisation

Le commerce faisant l'objet du présent Appel à manifestation d'intérêt est situé dans le centre ancien, place Caire.

La Ville de Velaux est propriétaire des locaux.

Ce local bénéficie d'une excellente situation : il est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble, situé en plein centre-ancien, sur la place centrale du village où sont présents de nombreux commerces : coiffeur, tabac-presse, boulangerie, épicerie, boucherie, mercerie, pompes funèbres et prochainement un café-restaurant aménagé dans les locaux contigus appartenant à la commune, mis en gérance par la municipalité.

Des places de stationnement se situent en périphérie dans un rayon de 150m autour de la place, réglementées en zone bleue, elles assurent une rotation des véhicules et donc un accès facilité aux commerces. Deux grands parkings, celui de la Palun et la place Jean-Baptiste Comte sont à moins de 5 min à pieds de la place Caire.

1.2.2 Le local

Le local sera mis à disposition libre de toute occupation. La commune proposera un local respectant les normes en vigueur et prêt à être aménagé. Les lieux seront pris par le porteur de projet dans leur état au moment de l'entrée en jouissance.

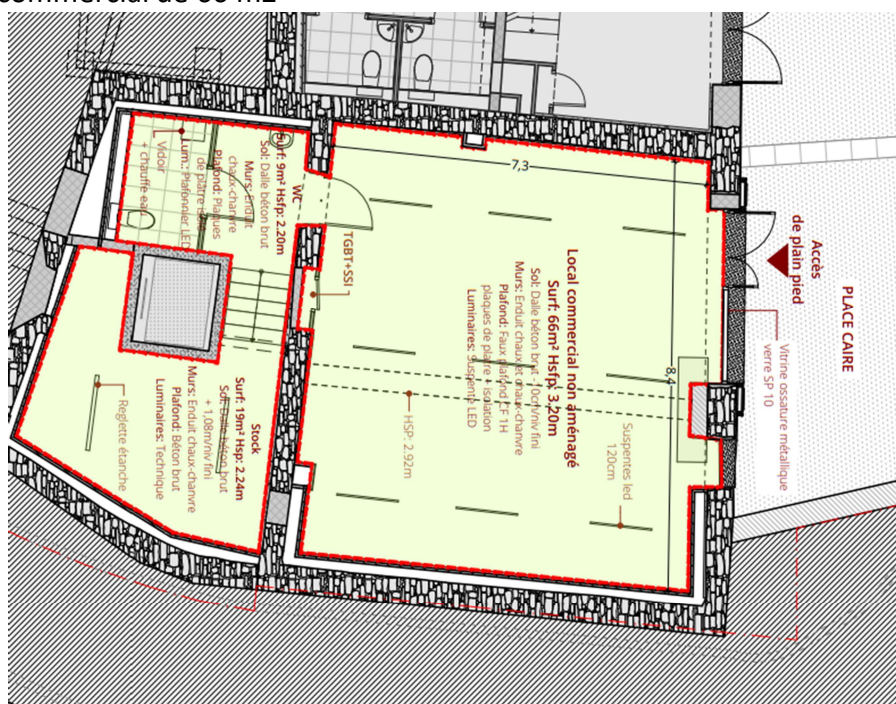
Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation (agencement, décoration, équipement mobilier) du local attribué, dans le respect des normes et des réglementations régissant son activité et après accord de la commune sur les travaux à réaliser. La Ville de Velaux ne participera pas à des travaux supplémentaires une fois le local attribué.

Le local, d'une superficie totale de 94 M2 est équipé de :

D'un espace de stockage de 19 m2

D'un espace sanitaire de 9 m2

D'un espace commercial de 66 m2



Les locaux destinés à accueillir le commerce seront livrés à l'état brut, à l'exception des WC livrés en état fini.

Le sol sera livré en dalle béton brut en -10 cm par rapport au niveau fini, une chape de ravaillage et un revêtement de sol seront donc à prévoir.

Les murs seront enduits de chaux et chanvre, de couleur blanc, le preneur pourra y apposer la peinture de son choix.

Les arrivées électriques seront existantes mais il appartiendra au preneur d'effectuer la répartition de son choix pour l'installation des prises électriques nécessaires à l'exploitation du lieu. Des suspentes LED seront également présentes dans les locaux.

Les aménagements, intérieur et extérieur, sont à la charge du preneur.

L'acquisition de l'ensemble du mobilier est à la charge du preneur, il restera sa propriété.

Le preneur devra prévoir d'éventuels frais supplémentaires liés aux travaux et aménagements à effectuer, dans le cas où il s'allouerait les services d'un architecte.

1.2.3 L'activité commerciale dans le commerce

Le local est destiné aux activités commerciales et artisanales de proximité susceptibles de créer du flux marchand et ainsi contribuer à la dynamique commerciale du centre-ville.

L'activité du commerce devra avoir pour client final le particulier.

Le commerce attendu devra constituer :

- Un espace de convivialité.
- Un espace ouvert au moins 5 jours sur 7 avec une amplitude horaire suffisante et adaptée aux usages du centre du village.
- Un espace complétant et renforçant l'offre commerciale existante.

Sont exclues du présent appel à projet, les activités suivantes : les pharmacies, activités médicales/paramédicales, les banques, les assurances, les agences immobilières, les entreprises relevant d'une chaîne de commerce intégrées (filiales, succursales), les opticiens, les commerces incommodants (sonores), malodorants, bars, cafés, restaurants et établissements de nuit.

La Ville veillera par ailleurs à assurer une certaine hétérogénéité des activités commerciales sur place Caire afin de ne pas créer de concurrence inopportune entre commerçants et afin que les clients puissent bénéficier d'une offre complémentaire.

1.2.4 Règlementation et accessibilité

Un règlement intérieur sera en vigueur, au plus tard au moment de l'ouverture du commerce.

Le commerce devra respecter les plages horaires d'ouverture maximum suivantes : 7h à 21h afin d'assurer la tranquillité des résidents et plus généralement se conformer aux arrêtés préfectoraux réglementant l'ouverture des commerces.

Le local est accessible aux personnes à mobilité réduite.

1.2.5 Le bail et le fonds de commerces

La mise à disposition des locaux de ce commerce se fera sous la forme d'un bail pour un local à usage commercial (articles L145-1 et suivants du code du commerce) d'une durée de 9 ans (bail dit 3-6-9, avec des échéances triennales), conclu avec la Ville de Velaux qui restera propriétaire des lieux, rédigé par un notaire.

S'agissant d'un bail commercial, le preneur aura la possibilité de céder son fonds.

1.2.6 Le loyer

En raison des travaux d'aménagement à effectuer dans les locaux avant l'ouverture de l'établissement au public et dans le cadre de ses actions de soutien au commerce et à l'artisanat la Ville a choisi d'établir un loyer évolutif sur les deux premières années, afin de permettre de réduire les coûts de fonctionnement du locataire à ses débuts dans les locaux. Ainsi, la Ville prendra à sa charge une partie du loyer et réduira sa participation de façon progressive selon les modalités suivantes :

Loyer évolutif - Modalités		Prise en charge de la location	
		Ville de Velaux	Porteur de projet
1 ^{ère} année	1 ^{er} semestre	60 % du loyer	40 % du loyer + charges
	2 ^{ème} semestre	50 % du loyer	50 % du loyer + charges
2 ^{ème} année	1 ^{er} semestre	40 % du loyer	60 % du loyer + charges
	2 ^{ème} semestre	30 % du loyer	70 % du loyer + charges
A partir de la 3 ^{ème} année		0 €	Loyer total + charges

NB : Selon la Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (article 63), la Loi 2014-626 du 18 juin 2014 (article 9) qui la modifie, et l'article L145-34 du code de commerce en résultant, l'indice des loyers commerciaux pour les activités commerciales ou artisanales sera utilisé pour la révision des baux commerciaux.

Le loyer sera calculé de manière à créer des conditions favorables à une installation, tout en respectant les conditions économiques du marché.

Le prix du loyer sera de 1400 € TTC mensuel.

Dans le cas où le preneur souhaiterait bénéficier d'un droit d'occupation d'une partie de l'espace extérieur situé devant le commerce, celui-ci ferait l'objet d'une redevance à verser à la Ville, dont le montant sera précisé dans un second temps.

Les loyers seront à verser tous les mois, par virement bancaire à l'ordre du Trésor Public à terme échu.

Le loyer sera applicable à compter de la date de la remise des clés.

Les charges et autres dépenses

L'ensemble des dépenses inhérentes à l'activité de l'établissement (électricité, eau, etc.) seront à la charge du preneur, qui devra également se charger de souscrire aux abonnements nécessaires.

La taxe foncière des locaux occupés, payée par la Ville, sera refacturée au locataire. Elle devra être payée en une fois en fin d'année par virement au Trésor Public.

2. DEROULE ET REGLEMENT DE LA CONSULTATION

2.1 L'appel à manifestation d'intérêt

Le présent dossier comprend :

- Le descriptif du projet,
- Les modalités d'occupation du local et notamment le type de bail, le tarif du loyer, etc.
- Le règlement de la consultation apportant notamment des précisions telles que les critères d'examen des offres, le calendrier prévisionnel, etc.
- Les plans du site et le périmètre concerné.

2.2 Profil recherché

Les projets peuvent être, soit une création d'entreprise, soit un établissement secondaire d'une entreprise existante ou toute autre forme ou montage juridique permettant de répondre au cahier des charges.

2.3 Constitution du dossier de candidature

Les personnes physiques ou morales devront présenter un dossier de candidature comportant les pièces suivantes :

- La copie de la Carte Nationale d'Identité du porteur de projet.
- Le CV et une lettre de motivation du candidat (dans le cas d'un exploitant distinct de l'investisseur, les pièces doivent être celles de l'exploitant) et copie le cas échéant des diplômes, titre(s) professionnel(s), attestation(s) de formation, Certificat(s) de Qualification Professionnelle, etc. qui permettraient d'attester du sérieux du candidat.
- Une note méthodologique présentant : le projet d'activité commerciale et le concept prévu, les produits et services proposés, le fonctionnement de la structure, les horaires et jours d'ouverture.
- Une note des éventuels travaux et aménagement prévus comportant des visuels (enseignes, devanture, intérieur).
- Le calendrier prévisionnel du projet.
- Le plan de financement comprenant des pièces financières présentant l'économie globale du projet. Tous les éléments fournis pouvant concourir à démontrer la solidité du projet (étude de marche, garantie bancaire, existence de fonds propres...) seront fortement appréciés, tels qu'un business plan sur trois ans.
- Le projet de statuts de la société à créer sera un plus

Dans le cas d'une société existante :

- Un état d'endettement de la société.
- Un extrait KBIS de moins de 3 mois,
- Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers.
- Une déclaration sur l'honneur, dûment datée et signée, d'avoir souscrit, au 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle a eu lieu le lancement de la consultation, les déclarations lui incombant en matière fiscale et sociale et avoir effectué le paiement des impôts et cotisations exigibles à cette date.

Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet et la justification de son habilitation à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution de la convention d'occupation.

Le dossier de soumission est constitué et déposé sous la seule responsabilité du candidat. Si un complément de dossier est demandé par la Commune, cette demande ne constitue pas une présomption d'acceptation de la soumission

2.4 La visite des locaux

Les candidats pourront procéder à deux visites du local. **Les visites auront lieu jeudi 28 juillet 2022 et jeudi 11 août 2022 à 10h** : inscription auprès de Philippe Degroote 04 42 87 73 78 ou par mail à l'adresse suivante : projetplacecaire@mairie-de-velaux.fr

Les visites permettront aux candidats potentiels de voir les lieux, les volumes, mais elles n'auront pas pour objectif de permettre aux participants d'obtenir des précisions sur le déroulé de la candidature ou sur le projet en lui-même. Chaque candidat ne sera autorisé à effectuer que deux visites.

2.5 Calendrier prévisionnel

Juin à septembre 2022 : dépôt des dossiers de candidature

Septembre 2022 : analyse des dossiers de candidature et pré-sélection des candidats par un jury

Septembre 2022 : entretien avec les candidats présélectionnés

Octobre 2022 : attribution du local commercial

Janvier 2023 : ouverture du commerce

Le local devrait être attribué, à l'issue d'une phase d'étude des candidatures et d'entretien avec les candidats retenus, dans le courant du mois d'octobre 2022. Les mois suivants seront consacrés pour le preneur aux éventuels travaux qu'il souhaitera entreprendre, à l'aménagement des lieux, la création de la devanture et aux démarches d'urbanisme éventuelles, et notamment le dépôt du dossier Etablissement Recevant du Public (ERP), qui nécessite un délai d'instruction de quatre mois. L'ouverture du commerce devra avoir lieu de façon simultanée avec le café-restaurant situé sur le même linéaire, en janvier 2023.

2.6 Les engagements des parties

Les engagements du bailleur, la Ville de Velaux

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet.
- Apporter un soutien en matière de communication sur l'activité du porteur de projet.

Les engagements du porteur de projet

Dans le cadre de la réponse à la présente consultation, le preneur retenu par la Ville de Velaux s'engage à respecter les termes du présent Appel à manifestation d'intérêt et notamment :

- Participer à la dynamique collective du commerce du centre-ville et notamment intégrer l'association des commerçants de la commune.

- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais.
- Verser le loyer à la Ville de Velaux dans les délais impartis.
- Ouvrir le commerce au plus tard le 30 janvier 2023.

2.7 Les critères de sélection du jury

Les candidatures seront examinées par un jury qui étudiera les dossiers selon les critères suivants, pondérés ainsi :

- La qualité du projet commercial du candidat (30 %)
- L'expérience et la motivation du porteur (20 %)
- Le descriptif des moyens techniques, humains et financiers (20 %)
- La viabilité économique du projet (30 %)

A l'issue de la consultation, plusieurs candidats seront retenus pour un entretien, en présence d'un jury, à une date communiquée ultérieurement. L'entretien se déroulera en 2 étapes : une présentation orale de leur projet et un temps d'échange avec le jury.

2.8 Le dépôt des candidatures

Les candidatures devront être adressées avant le **mardi 6 septembre 2022 avant 16h.**

Soit par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : projetplacecaire@mairie-de-velaux.fr
Un accusé de réception sera adressé par mail à chaque candidat, en l'absence de celui-ci il sera nécessaire de contacter Philippe Degroote au 04 42 87 73 78 ou par mail à la même adresse.

Soit en version papier par courrier à l'attention de :

Monsieur le Maire

Bureau de l'économie

997 avenue Jean Moulin

13880 Velaux

Un accusé de réception sera adressé par mail à chaque candidat, en l'absence de celui-ci il sera nécessaire de contacter Philippe Degroote au 04 42 87 73 78 ou par mail à la même adresse.

Toute question éventuelle devra être adressée par mail à projetplacecaire@mairie-de-velaux.fr

Si des précisions, ne figurant pas dans le présent dossier, devaient être apportées sur le projet durant la phase d'appel à manifestation d'intérêt, la Ville souhaiterait pouvoir les donner à l'ensemble des potentiels candidats. Aussi les personnes prévoyant de déposer une candidature sont invitées à se faire connaître en envoyant un mail à l'adresse projetplacecaire@mairie-de-velaux.fr dès la lecture du présent dossier, afin d'être destinataires des éventuelles communications ultérieures.