



APPEL A CANDIDATURE

Pour la rétrocession d'un fonds de commerce
A destination d'une activité commerciale située

Centre commercial de la colline
ZAC DU LEVUN
Allée Claude Debussy
13880 VELAUX

Période de candidature : du 8 janvier au 9 février 2024

LE CONTEXTE - LE PROJET

1.1 Un environnement prometteur	
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	
1.2.1 Localisation	6
1.2.2 Le local	6
1.2.3 L'activité	7
1.2.4 Réglementation et accessibilité	7
1.2.5 Le bail et le fonds de commerce	7

2. DEROULE ET REGLEMENT DE LA CONSULTATION

2.1 L'appel à candidature	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

Les informations du présent document sont destinées à l'examen des candidatures 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 dossier en fonction des demandes complémentaires administratives, juridiques, techniques ou commerciales des candidats.

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 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, la ville après réhabilitation d'un ensemble immobilier lui appartenant sur la place du village (place Caire), a développé un projet après appel à manifestation d'intérêt permettant d'accueillir un café-restaurant : le Bistrot Caire, six appartements hôtel : Sous les Platanes et une poissonnerie : la Pêche au Village. L'ensemble de ces établissements ont ouverts leurs portes courant juin et juillet. Ces nouveaux commerces bénéficient actuellement d'une belle aura et ont permis un renouveau éclatant de la place du Village.

La présente consultation s'inscrit dans le contexte de la préemption réalisée par la ville par décision municipale du 14 novembre 2023 et en vertu d'une délibération du 7 février 2023.

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 envisagé dans cette consultation sera cohérente et complémentaire avec les commerces déjà présents, venant ainsi enrichir l'offre existante. Le local est situé au cœur d'un ensemble commercial très dynamique, avec des enseignes phares telles qu'ALDI et une pharmacie qui contribuent significativement à l'attrait commercial de la ZAC du Levun.

D'autres établissements, tels qu'un coiffeur, un buraliste et un restaurant, complètent cet espace, attirant quotidiennement plus de 1000 personnes.

Le samedi matin, la place des droits de l'homme accueille l'un des plus importants marchés de Provence. L'affluence considérable de ce marché dépasse largement le territoire de Velaux, renforçant son attrait et son rayonnement.

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 Verdrière 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 au cours des deux dernières années, la municipalité met en œuvre une politique proactive visant à soutenir l'économie locale. Elle souhaite accompagner les commerçants et entrepreneurs de Velaux en initiant des actions concrètes pour stimuler leur fréquentation, accroître leur visibilité et améliorer l'attrait du territoire.

Parmi ces initiatives, on peut citer la création de la zone bleue dans le centre historique, favorisant la rotation des véhicules et facilitant l'accès aux commerces tout au long de la journée. Dans le même esprit, et dans le but d'améliorer le cadre de vie, la municipalité entreprend la rénovation des voiries, la création d'accès piétons et le soutien financier à la rénovation des façades. Des subventions sont également versées à l'association des commerçants, les Vitrites velauxiennes, ainsi qu'aux associations d'entrepreneurs pour soutenir leurs actions et programmes d'animation.

En réponse à la crise sanitaire en 2021, la Ville a pris une mesure supplémentaire en émettant des cartes cadeaux à destination des agents municipaux, utilisables uniquement dans les commerces affiliés à l'association locale. Cette initiative a stimulé la fréquentation des commerces locaux, en particulier dans le centre ancien, et a encouragé les dépenses locales.

En 2021 également, la municipalité a lancé la première édition de la foire économique "Velaux fait sa foire", qui a attiré plus de 40 exposants et plus de 1000 visiteurs en une journée. Fort de son succès, cet événement est en réflexion plus large pour 2024 et devrait s'inscrire durablement dans l'agenda économique local.

Parallèlement, la réhabilitation de la place mentionnée précédemment a permis l'ouverture de nouveaux commerces, tandis qu'en 2023, la ville a transformé son musée en boutiques éphémères situées rue Jean-Jacques Rousseau, à quelques pas de la place Caire. Ces boutiques accueillent une vingtaine de créateurs depuis la mi-juin, attirant quotidiennement de nombreux visiteurs à la recherche de créations originales et de cadeaux.

Cette dynamique impulsée par la municipalité a incité les propriétaires privés et les porteurs de projets à participer au renouveau du commerce local. Actuellement, plusieurs espaces sur la place sont en cours d'aménagement pour accueillir

prochainement des commerces de proximité tels que primeurs, épicerie fines et professions médicales. D'autres zones commerciales ne manquent pas d'attrait, avec l'installation récente d'une librairie dans la zone du parterre, et l'attention portée par de nombreux porteurs de projets à l'évolution de la ZAC du Levun, qui verra l'arrivée de nouveaux commerçants, dont un opticien et un audioprothésiste, dans les mois à venir.

1.2 Le projet

1.2.1 Localisation

Ajout d'un plan de situation - adresse

Le local objet du présent appel à candidature pour la rétrocession d'un bail commercial est situé au cœur de la ZAC du Levun. La Ville de Velaux est la propriétaire du fonds de commerce, tandis que le local lui-même appartient à un bailleur privé.

Cet emplacement bénéficie d'une situation exceptionnelle en tant que commerce de proximité, elle se situe au sein d'un ensemble commercial dynamique en pleine évolution. Cela en fait un établissement prometteur pour la vie du village.

L'emplacement offre également des avantages pratiques, avec des places de stationnement périphériques, notamment dans le parking des droits de l'homme qui dispose de plusieurs centaines de places. Ces emplacements assurent une rotation efficace des véhicules, garantissant ainsi un accès aisé aux commerces.

1.2.2 Le local

Le local commercial est situé ZAC du Levun Centre commercial de la colline : lot n°4.

Il est constitué d'un magasin de 44 m² et d'une réserve pour une surface totale de 58M² aujourd'hui cloisonné mais entièrement modulable au gré des accords avec le propriétaire des murs.

Il dispose d'un accès par la façade et par l'arrière permettant un accès facile pour les livraisons.

La devanture est dotée d'un volet roulant sécurisé

Cette surface commerciale est fournie en l'état

A noter que l'espace n'est pas la propriété de la ville : toute modification des volumes devra recevoir l'acceptation du propriétaire.

1.2.3 L'activité commerciale dans le commerce

Cet espace accueillait auparavant un bar restaurant mis en liquidation judiciaire en mai 2023

Les locaux sont spécifiquement réservés à des activités complémentaires à celles déjà présentes dans la zone. C'est avec cet objectif que la ville a souhaitée exercer son droit de préemption.

Souhaitant ainsi s'assurer une diversité d'activités commerciales sur le site.

Dans le cadre de cet appel à projet, les activités commerciales déjà établies dans le centre commercial de la colline sont exclues à savoir : restauration, bar, café, buraliste, épicerie, coiffure, médicales et paramédicales

Le bail offrira la possibilité d'implanter tout type de commerce, pourvu qu'il respecte les ambitions de la commune et présentes dispositions.

1.2.4 Réglementation et accessibilité

Le commerce devra observer les plages horaires d'ouverture du centre commercial, convenues en accord avec le Syndic de la zone, dans le but de préserver la quiétude des résidents.

De manière générale, il est également tenu de se conformer aux arrêtés préfectoraux qui régulent l'ouverture des commerces.

Par ailleurs, le respect des règlements actuels sur l'espace est requis en ce qui concerne la livraison, le stationnement et la gestion des déchets.

Il est important de noter que le local est aménagé de manière à être accessible aux personnes à mobilité réduite.

1.2.5 Le bail et le fonds de commerces

Il convient de dissocier le fonds de commerce détenu par la ville et les loyers dus au propriétaire

Conditions d'occupation :

Le fonds de commerce est mis en vente pour la somme de 21840 €.

Les loyers sont dus au propriétaire des locaux : **pour 920€ par mois**

Le bail revu par le propriétaire est un bail tout commerce

Ce loyer est celui qui court au moment de la liquidation : il pourra faire l'objet d'accord particulier avec les propriétaires en fonction aussi des travaux réalisés.

1. DEROULE ET REGLEMENT DE LA CONSULTATION

2.1 L'appel à candidature

Le présent dossier comprend :

- Le descriptif du projet,
- Les modalités d'occupation du local
- Le règlement de la consultation apportant notamment des précisions telles que les critères d'examen des offres, le calendrier prévisionnel, etc.
- Les plans des locaux et transformations envisagées

2.2 Profil recherché

La candidature peut faire l'objet soit d'une création d'entreprise, soit d'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

Elle est obligatoire. Les candidats pourront procéder à deux visites du local. **Les visites auront lieu à la demande** : inscription auprès de Philippe Degroote 04 42 87 73 78 ou par mail à l'adresse suivante : economie.emploi@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

Publication légale du 8 janvier 2024 au 9 février 2024

Du 8 janvier 2024 au 9 février 2024: dépôt des dossiers de candidature

Visites jusqu'au 29 janvier 2024

Début février : analyse des dossiers de candidature, entretien avec les candidats présélectionnés et **attribution du local commercial pour le 15 février au plus tard.**

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 de janvier 2024. 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.

2.6 Les engagements des parties

Les engagements de 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 candidature et notamment :

- Participer à la dynamique collective du commerce du centre commercial et plus généralement de la ville

- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais.

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 %) :
(Respect du cahier des charges de rétrocession, attractivité de l'offre proposée et capacité de celle-ci à participer à l'animation du secteur, qualité des produits, qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées dans le quartier).
- 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 9 février à 16h.

Soit par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : economie.emploi@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

economie.emploi@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

economie.emploi@mairie-de-velaux.fr dès la lecture du présent dossier, afin d'être destinataires des éventuelles communications ultérieures.