

APPEL A CANDIDATURE POUR LA CREATION D'UN COMMERCE DE PROXIMITE

Route de Saint-Chamas
Hameau de Mauran
13130 BERRE-L'ÉTANG

Cahier des charges



Date et heure limite de candidature :

Vendredi 31 janvier 2025 à 17h00

Table des matières

1. **Présentation du local**
 - 1.1 Situation du local
 - 1.2 Description du local

2. **Description du contrat de bail**
 - 2.1 Durée du bail et loyer
 - 2.2 Destination du local

3. **Les conditions de location**
 - 3.1 Travaux à la charge du preneur
 - 3.2 Engagements du preneur
 - 3.3 Disponibilité et état des lieux

4. **Dossiers et conditions de candidature**
 - 4.1 Consultation du dossier de candidature
 - 4.2 Contenu du dossier de candidature

5. **Modalités d'examen et de jugement des candidatures**
 - 5.1 Vérification des candidatures
 - 5.2 Analyse des candidatures

Annexes :

- **Annexe 1 : Plan du local**
- **Annexe 2 : Photographies du local**

1. Présentation du local

1.1 Contexte communal et situation du local

Plan de situation du local à l'échelle de la commune



Plan de situation du local à l'échelle du hameau de Mauran



La commune de Berre-l'Étang compte près de 14 000 habitants. Elle est le chef-lieu du canton de Berre représentant près de 70 000 habitants et composé de 9 communes (Berre l'Étang, Cornillon-Confoux, Coudoux, La Fare les Oliviers, Lançon de Provence, Rognac, Saint Chamas, Velaux et Ventabren). Elle est bordée sur ses limites sud et ouest par l'Étang de Berre, qui offre à la commune le plus grand linéaire côtier de l'Étang.

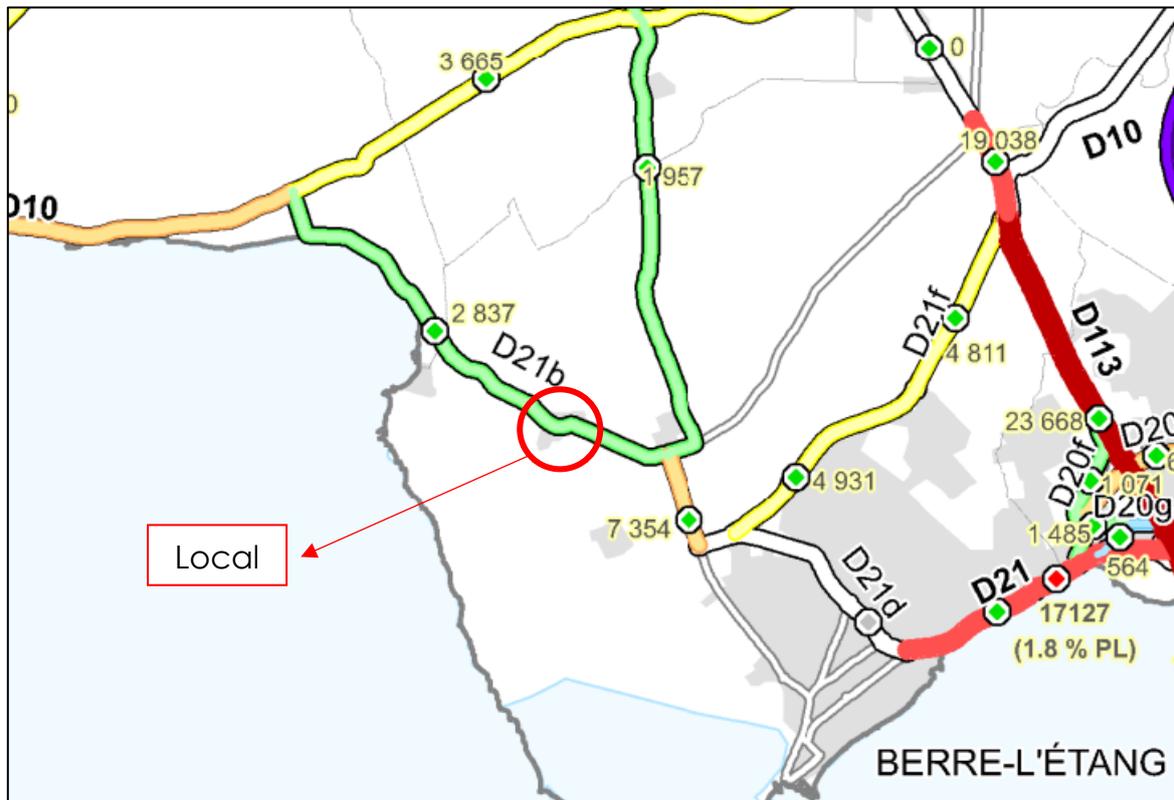
La commune de Berre-l'Étang compte plus de 180 activités commerciales dont plus d'un quart est située en centre-ville.

Le présent appel à candidature porte sur le local commercial cadastré BY 10 situé dans le hameau de Mauran à Berre-l'Étang à environ 5 km du centre-ville.

Le hameau de Mauran se situe dans la campagne berroise à l'ouest de la commune. Il compte environ 800 habitants et se situe à proximité du hameau de Saint-Estève, de la grande plaine agricole de Berre-l'Étang et de la plage de Champigny. Un projet d'école maternelle composé de 3 classes est en train de voir le jour. Son ouverture est prévue pour septembre 2025.

Le local est bordé par la route de Saint-Chamas (RD21b) qui est une voie très fréquentée notamment par les usagers qui souhaitent contourner la RD113 ou qui souhaitent se rendre à la plage de Champigny. L'étude de flux de 2022 indique 2 837 véhicules par jour sur cette voie.

Carte des flux sur la RD21b



Source : Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, 2022

En effet, dans une volonté d'améliorer la qualité de vie des habitants et d'offrir un nouveau service à sa population, la municipalité a souhaité remettre en location cet unique local commercial présent sur le secteur et qui bénéficie par ailleurs d'un grand parking à proximité.



1.2 Description du local

Le local (cadastré n° BY 10) est situé sur la route de Saint-Chamas dans le hameau de Mauran de Berre-l'Étang.

Le local est mis à disposition du preneur selon la composition qui suit :

- Un 1^{er} espace de vente de 35,60 m² à l'entrée
- Un 2^{ème} espace de vente de 32,31 m² donnant sur le bureau, la réserve et les sanitaires
- Un bureau de 8,17 m²
- Une réserve de 7,43 m²
- Des sanitaires de 2,13 m²

Pour une superficie utile totale de 85,64 m².

Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la signature du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

Le preneur aura la possibilité de faire une demande auprès de la Mairie de Berre-l'Étang en vue de l'obtention d'une autorisation pour l'installation d'une terrasse sur le domaine public.

La superficie de la terrasse sera calculée en m². Elle sera déterminée selon la configuration de la place.

2. Description du contrat de bail

2.1 Durée du bail et loyer

Le bail sera consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives dont la prise d'effet sera à définir avec le bailleur.

Le bail sera conclu moyennant un loyer annuel de 6 227 € soit 519 euros par mois hors charges. S'agissant de locaux professionnels nus du domaine privé de la Commune, il n'est pas assujetti à la TVA.

Un dépôt de garantie d'un mois sera exigé.

Le bailleur se laisse la possibilité de réviser le loyer de plein droit, à chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation du coût de l'indice des loyers commerciaux, considérée par rapport à l'indice de base.

2.2 Destination du local

Le local, objet du présent appel à candidature, est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation commerciale du hameau de Mauran mais plus généralement à celle de la commune de Berre-l'Étang. Cette activité doit être pertinente et cohérente avec l'environnement immédiat du local et sa situation géographique. La municipalité souhaiterait un projet qui attire un large flux de clientèle sans toutefois qu'elle implique des nuisances qui rendraient l'activité incompatible avec l'environnement urbain.



Au regard des éléments indiqués ci-dessus, la municipalité exclue les activités suivantes :

- Salon de coiffure ou autre activité d'esthétique
- Epicerie de nuit
- Bar
- Restauration rapide
- Activités de service (agence immobilière, banque, assurance, etc.)

Les professions libérales ne seront pas prioritaires.

La municipalité se réserve le droit d'étudier toute proposition dont les caractéristiques et la pertinence permettront de répondre aux exigences listées précédemment.

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

3. Les conditions de location

3.1 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 Berre-l'Étang aucun aménagement supplémentaire aux travaux effectués en amont de la mise en location.

Le preneur aura à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement liés à l'exercice de son activité. Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation dans le respect des normes et des réglementations régissant son activité et après accord préalable de la Commune si des travaux doivent être réalisés.

3.2 Engagements 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.

Le preneur s'engage donc à déposer, sous sa seule responsabilité, toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet (demande d'installation d'enseigne, demande d'accessibilité ERP, etc.).

A cet effet, le preneur visitera les locaux afin de pouvoir envisager les demandes d'autorisation nécessaire à l'exercice de son activité.

Si le candidat retenu souhaite effectuer des travaux, ce dernier s'engage à ce que les travaux soient effectués dans un délai de deux mois suivant la signature du bail. Le preneur s'engage également à ce que les travaux réalisés par ses soins et attachés au mur du local restent au bénéfice du propriétaire à son départ.

Le preneur s'engage par ailleurs à respecter la réglementation en vigueur concernant l'exercice de son activité.



À ce titre, le preneur devra s'engager expressément envers la Ville de Berre-l'Étang

à :

- Respecter de bonne foi l'objectif poursuivi par la Ville de Berre-l'Étang et le présent cahier des charges.
- Déployer tous ses meilleurs efforts afin de développer son activité et constituer une clientèle.
- Respecter des horaires d'ouverture permettant de contribuer à l'animation du lieu.

3.3 Disponibilité et état des lieux

La date fixant la disponibilité des lieux résultera d'un commun accord entre la Ville de Berre-l'Étang et le preneur. Un état des lieux sera effectué lors de la prise de possession des lieux par le preneur avec une personne représentant la Ville de Berre-l'Étang.

4. Dossier et conditions de candidature

4.1 Consultation du dossier de candidature

Le présent appel à candidature est consultable sur le site internet de la Ville de Berre-l'Étang à l'adresse suivante : <https://www.berreletang.fr/appelacandidature-commercep proximite> et pourra être adressé aux candidats pendant toute la durée du présent appel à candidature, sur demande, auprès du Pôle Urbanisme et Développement.

Afin de construire au mieux leur dossier, la commune de Berre-l'Étang proposera à l'ensemble des candidats susceptibles de répondre à l'appel à candidature des visites sur rendez-vous.

Chaque demande de visite devra être motivée et sollicitée par e-mail auprès de :

**Pôle Urbanisme et Développement – Service Attractivité et Emploi
Tél : 04 42 74 93 43 – Email : urbanisme@berreletang.fr**

4.2 Contenu du dossier de candidature

Les pièces administratives :

Les candidats devront adresser les documents suivants :

- Copie d'une pièce d'identité du candidat (CNI ou Passeport).
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois.
- Les 3 derniers avis d'imposition du candidat.
- Extrait K-Bis 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.
- Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers dans le cas où la société est déjà créée.
- Attestation sur l'honneur remplie jointe au présent Appel à candidature



Les pièces financières :

Les candidats devront adresser les documents suivants validés pour un comptable ou un organisme d'accompagnement à la création d'entreprise (CCIAMP, CMAR PACA, Réseau Initiative...) :

- Un budget prévisionnel sur 3 ans.
- Un plan de financement.

Le dossier de présentation du projet

Les candidats devront présenter les éléments suivants :

- **Présentation commerciale du projet :**
Description de l'activité, périodes et horaires d'ouverture, intégration et adaptation au quartier environnant, objectifs poursuivis, typologie de la clientèle, gamme de prix envisagée. Si pertinent, la sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement.
- **Présentation du projet d'aménagement :**
Présentation du projet d'aménagement intérieur, visuels des aménagements intérieurs et extérieurs (enseigne et devanture), une note détaillée sur les travaux d'aménagement intérieur éventuels.
- **Présentation du candidat :**
Un CV faisant apparaître l'expérience du candidat et ses références dans l'activité
et une lettre de motivation du candidat avec la description de l'équipe éventuelle et leurs profils, le nombre d'emplois créés pour le projet et le profil des personnes recherchées pour constituer l'équipe.

Peuvent être ajoutés au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (calendrier d'ouverture prévisionnel, etc.).

En cas de dossier incomplet, la commune de Berre-l'Étang se réserve la possibilité d'inviter le candidat à produire les pièces manquantes. En l'absence de compléments, le dossier ne sera pas examiné.

Les dossiers de candidature sont à adresser par courrier avec accusé de réception à l'adresse suivante :

**Ville de Berre-l'Étang
Pôle Urbanisme et Développement
Service Attractivité et Emploi
Bâtiment administratif Cadaroscum
Place du Souvenir Français
13130 Berre-l'Étang**

Une version dématérialisée du dossier de candidature est également à transmettre par email en portant la mention en objet :

**« Candidature bail commercial – Local de Mauran »
Au plus tard, le 31 janvier 2025 à 17h00 à l'adresse suivante :
urbanisme@berreletang.fr**



En cas d'appel à candidature infructueux, la Ville de Berre-l'Étang se réserve le droit de relancer un appel à candidature, de ne pas donner suite au projet ou de mettre en place un bail précaire dans l'attente.

5. Modalités d'examen et de jugement des candidatures

5.1 Vérification des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé aux candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 10 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter dans le même délai.

5.2 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 candidatures. Si la Ville de Berre-l'Étang juge les capacités d'un candidat, au regard du dossier de candidature, insuffisantes, l'intégralité de son offre pourra être rejetée.

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

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

Respect du cahier des charges, attractivité de l'offre proposée et capacité de l'offre à participer à l'animation du lieu, qualité des produits et utilisation de la production locale/circuits courts, qualité et originalité du concept proposé, etc.

- **Viabilité économique du projet et adéquation du porteur avec le projet : 40 %**

Solidité financière du cessionnaire (garanties de financement, etc.), caractère réaliste du business plan, expérience et motivation du candidat, etc.

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

Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs, etc.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville de Berre-l'Étang 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 Berre-l'Étang choisira l'offre et le projet répondant au mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes phases de la présente consultation, la Ville de Berre-l'Étang s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.



BERRE L'ETANG

Le lauréat du présent appel à candidature ainsi que les candidats non retenus seront informés des décisions prises par un Comité de sélection spécifiquement constitué pour le présent Appel à Candidature, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXE 1

Plan du local



ANNEXE 2

Photographies du local



Attestation sur l'honneur

Je soussigné

- Certifie exactes les informations du présent dossier
- M'engage à communiquer toute modification relative à ces informations
- M'engage à respecter le cahier des charges du présent Appel à candidature

Fait à

Le

Signature :