



DOSSIER DE DEMANDE DE LOCAL COMMERCIAL

**45, RUE DE LA REPUBLIQUE
83340 LE LUC EN PROVENCE**

Nom du demandeur :

Nom de l'entreprise :

Projet :

DOSSIER DEPOSE LE :

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
I. DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL	3
1.1. Exploitation.....	3
1.1. Destination des lieux prévus au bail	3
II. DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL	4
2.1. Etat des lieux	4
2.2. Superficie et composition du commerce.....	4
2.3. Plan de situation	4
III. CONDITIONS DE PRISE A BAIL	5
3.1. Type d'exploitation à respecter	5
3.2. Engagements du preneur	5
3.3. Travaux à la charge du preneur	5
IV. CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES	5
4.1. Dossier à élaborer par les candidats.....	5
POUR UNE SOCIETE EXISTANTE	6
POUR UNE SOCIETE EN COURS DE CREATION.....	6
POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE EN EXPLOITATION EN NOM PROPRE.....	6
4.2. Le délai de dépôt des candidatures	7
4.3. Les conditions de visite des lieux.....	7
V. CHOIX DU CANDIDAT	7
5.1. Critères de sélection du candidat	7
5.2. Respect du Cahier des charges	8
5.3. Désignation du candidat	8
VI. CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PRISE A BAIL	9

La sauvegarde du commerce de proximité et le développement de la diversité commerciale sont des objectifs forts de la commune du Luc en Provence.

Aujourd'hui, la commune du Luc en Provence souhaite pouvoir maîtriser l'activité commerciale, pour rééquilibrer et qualifier l'offre et ainsi relancer une dynamique. Le local commercial ici concerné a été acquis par la ville.

PREAMBULE

Dans le cadre de cette politique volontariste, la Ville a acquis le 30 Septembre 2013 un local commercial situé 45 rue de la République au Luc en Provence. L'objectif consiste à assurer et pérenniser une offre commerciale diversifiée et d'ajouter une plus-value au potentiel commercial de la rue de la République.

La commune propose aujourd'hui de louer ce local commercial selon le cahier des charges suivant :

I. DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL

1.1. EXPLOITATION

Le local est actuellement vacant. Un bail commercial dérogatoire sera établi pour une durée d'un an renouvelable deux fois sans pouvoir excéder trois ans. Si, à l'expiration du bail dérogatoire et, au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le locataire reste et est laissé dans les locaux loués, il se formera un nouveau bail, soumis au statut des baux commerciaux.

Le bail sera consenti moyennant le versement d'un loyer mensuel de 300 €. Les charges seront réglées par le locataire, révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice du coût à la construction publié par L'INSEE. Cette révision s'effectuera dans les conditions de l'article L.145-38 du Code de commerce.

1.1. DESTINATION DES LIEUX PREVUS AU BAIL

L'objectif est d'apporter une diversification de l'offre commerciale au sein de la rue de la République.

Le preneur devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité, de diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante sur secteur.

Sont exclues : les pharmacies, les banques, les assurances, les agences immobilières, les entreprises relevant d'une chaîne de commerce intégrées (filiales, succursales).

III. CONDITIONS DE PRISE A BAIL

3.1. TYPE D'EXPLOITATION A RESPECTER

Aujourd'hui, sur le centre-ville, nous observons un développement et une **surreprésentation de certains secteurs d'activité : restauration et coiffeurs notamment.**

L'acquisition a été motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité dans ce secteur du Luc en Provence. Par conséquent, les locaux, objet de la prise à bail sont destinés à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation du quartier et répondre aux besoins des usagers du centre-ville.

3.2. ENGAGEMENTS DU PRENEUR

Compte tenu de la situation stratégique du local commercial sis au 45 rue de la République, la Mairie du Luc en Provence sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la présente procédure de prise à bail.

La cession se réalisera dans les conditions suivantes :

- Offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers du centre-ville, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et capable de fidéliser la clientèle dans le cadre d'une activité commerciale ou professionnelle.

Dans tous les cas, le preneur choisi devra exploiter ce commerce à des jours et horaires d'ouverture suffisants.

3.3. TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Mairie du Luc en Provence 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.

Le locataire supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- celles nécessaires au titre de l'activité du locataire ;
- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

IV. CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

4.1. DOSSIER A ELABORER PAR LES CANDIDATS

Les personnes physiques ou morales devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

POUR UNE SOCIETE EXISTANTE

- Une notice de présentation comprenant obligatoirement :
 - la dénomination sociale et commerciale de la société
 - le siège social et les contacts de la société (téléphone, email, ...)
 - nom, adresse, téléphone et adresse mail du gérant ainsi qu'un récapitulatif de son parcours professionnel
 - une plaquette commerciale ou un descriptif exact de l'activité exercée
- Une présentation du projet avec motivation du candidat comprenant le mode de financement et un prévisionnel d'exploitation sur 3 ans
- Les pièces justificatives suivantes :
 - extrait de Kbis datant de moins de 3 mois
 - photocopie de la pièce d'identité du gérant
 - copie des statuts de la société
 - procès-verbal de la dernière Assemblée Générale
 - 2 derniers avis d'imposition
 - 2 dernières liasses fiscales complètes (bilan et compte de résultats)
 - les garanties bancaires le cas échéant

POUR UNE SOCIETE EN COURS DE CREATION

- Une notice de présentation comprenant obligatoirement :
 - le nom de la future société et son siège social
 - nom, adresse, téléphone et adresse mail du gérant ainsi qu'un récapitulatif de son parcours professionnel
 - un descriptif exact et complet de l'activité créée
- Une présentation du projet avec motivation du candidat comprenant le mode de financement et un prévisionnel d'exploitation sur 3 années
- Les pièces justificatives suivantes :
 - photocopie de la pièce d'identité du gérant
 - justificatif de domicile du gérant
 - projet de statut
 - dernier avis d'imposition
 - les garanties bancaires le cas échéant

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE EN EXPLOITATION EN NOM PROPRE

- Une notice de présentation comprenant obligatoirement :
 - les nom, prénom, adresse, téléphone et adresse mail de la personne physique ainsi qu'un récapitulatif de son parcours professionnel
- Une présentation du projet avec motivation du candidat comprenant le mode de financement et un prévisionnel d'exploitation sur 3 années
- Les pièces justificatives suivantes :

- photocopie de la pièce d'identité de la personne physique
- justificatif de domicile
- curriculum vitae
- dernier avis d'imposition
- les garanties bancaires le cas échéant

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA ECARTE.

4.2. LE DELAI DE DEPOT DES CANDIDATURES

La candidature devra être reçue, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention «Candidature bail commercial – 45 rue de la République 83340 LE LUC EN PROVENCE - Ne pas ouvrir», au plus tard, avant le **6 septembre 2019 à 12H00**, à l'adresse suivante :

MAIRIE DU LUC EN PROVENCE
3 Place de la Liberté
83340 LE LUC EN PROVENCE

La candidature pourra également être déposée à la Direction de l'Aménagement Urbain, Pôle Politique de la Ville, Service Développement Economique dans les mêmes conditions. Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limite fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à l'adresse mail suivante :

j.dalmasso@mairie-leluc.fr

Aucune information ne sera pas communiquée par téléphone.

4.3. LES CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX

Pour rappel, la visite des lieux est obligatoire et se fera uniquement sur RDV (Contact : Service Développement Economique - 04 94 500 486). **Elle donnera lieu à une attestation qui devra être jointe au dossier de candidature.**

V. CHOIX DU CANDIDAT

5.1. CRITERES DE SELECTION DU CANDIDAT

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Ville du Luc en Provence d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de diversité et de qualité ainsi que la solidité financière du candidat.

Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial ou professionnel :
 - attractivité de l'offre proposée,
 - respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune,
 - qualité et originalité du concept proposé,

- plus-value au potentiel commercial et professionnel du centre-ville,
- Viabilité économique du projet
 - solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...)
 - caractère réaliste du business plan,
- Pertinence technique du projet
 - qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés

5.2. RESPECT DU CAHIER DES CHARGES

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L. 214-2 alinéa 1er du Code de l'urbanisme, l'acte de prise à bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation du bail en cas d'inexécution par le preneur de l'article III du présent cahier des charges.

Cette faculté de résiliation pourra être mise en œuvre par la Commune du Luc en Provence pendant un délai de 10 années à compter de la date de signature de l'acte de prise à bail.

5.3. DESIGNATION DU CANDIDAT

La sélection se déroulera comme suit :

1ère phase : pré-sélection des dossiers des candidats suivant les critères présentés par ordre de priorité :

- Qualité du projet commercial ou professionnel :
 - attractivité de l'offre proposée,
 - respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune,
 - qualité et originalité du concept proposé,
 - plus-value au potentiel commercial et professionnel du centre-ville,
- Viabilité économique du projet
 - solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...)
 - caractère réaliste du business plan,
- Pertinence technique du projet
 - qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés

2ème phase (optionnelle) : entretien des candidats sélectionnés

Les candidats sélectionnés à l'issue de la 1ère phase seront reçus par la Commission Développement Economique composée d'élus et présidée par le Maire.

Le candidat présentera en détail son projet et fournira les précisions qui pourraient être demandées par la Commission.

3ème phase : sélection définitive

La Commission définit ci-dessus effectuera le choix définitif du candidat au vue de l'ensemble des pièces du dossier et de l'entretien réalisé.

Conformément aux dispositions, de l'article R. 214-14 du code de l'urbanisme, la Ville du Luc en Provence, au vu de l'analyse des dossiers de candidatures à la prise à bail, objet du présent cahier des

charges, délibérera pour autoriser la prise à bail, en indiquant les conditions de la location et les raisons du choix du candidat.

VI. CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PRISE A BAIL

Les dossiers de candidatures seront adressés au plus tard le **6 septembre 2019 à 12H00** par courrier avec accusé de réception. En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Ville du Luc se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de prise à bail, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles-ci-dessus indiquées.

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

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Ville du Luc 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 pour le local sis 45 rue de la République, sans l'accord de la Ville du Luc.

Chaque candidat sera ensuite informé par la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception de sa décision.