



COMMUNE D'AUBAGNE

APPEL A CANDIDATURE POUR LA REPRISE D'UN COMMERCE

1 Rue de la République



CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION

Annexe à la délibération n° 121223 du Conseil Municipal du 12 décembre 2023

SOMMAIRE

1. Préambule
2. Descriptif du bien à rétrocéder
3. Descriptif des conditions de cession
4. Présentation des candidatures
5. Délais
6. Choix des candidats

PREAMBULE

1.1 Instauration du droit de préemption commerciale et délimitation du périmètre

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME a reconnu aux communes le droit de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (article 58). Ce droit de préemption constitue un outil stratégique pour la redynamisation de la vie commerciale. Il offre aux communes une possibilité d'agir directement pour préserver la diversité des activités.

Régi par des dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.214-1 à 3), du Code Général des Collectivités Territoriales (article L.2122-22) et du Code du Commerce (Chapitre I du titre IV du livre 1^{er}), ce droit de préemption existe pour toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil Municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».

Lors de la séance du 22 novembre 2016, le Conseil Municipal a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et de donner délégation générale au Maire pour exercer le droit de préemption commercial.

Après observations et avis favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Bouches-du-Rhône, le périmètre de sauvegarde suivant a été défini le long des artères commerçantes du centre-ville et notamment la Rue de la République, une des rues principales.

1.2 La situation de la Ville et du quartier

La Commune d'AUBAGNE, située à l'est de l'agglomération marseillaise et inscrite dans la Vallée de l'Huveaune, d'une superficie de 54,9 km² (source INSEE 2012), accueille une population totale recensée en janvier 2020 de 47 640 habitants.

Cinquième ville du Département, la Commune d'AUBAGNE, appartient au Territoire Métropolitain structuré administrativement depuis le 1^{er} janvier 2016 avec la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 29 juin 2023 a permis d'offrir à AUBAGNE un nouveau cadre réglementaire, traduisant le rôle de centralité de la Commune.

Face aux enjeux de demain (proximité, cadre de vie, aménagement urbain) un des choix retenus est de positionner le centre-ville au cœur du développement d'AUBAGNE.

Pour cela, le projet de ville, implique de favoriser le développement d'une offre commerciale et artisanale variée du centre-ville, tout en promouvant la spécificité locale et le savoir-faire des céramistes, santonniers et artisans potiers.

Le centre-ville bénéficie de potentiels touristiques du fait d'un patrimoine bâti conséquent (immeubles, anciennes halles, hôtels particuliers, fontaines...) dont certains sont protégés au titre des monuments historiques (Chapelle des Pénitents, etc...), ainsi que d'une desserte en transports collectifs gratuits renforcée.

La Commune, à travers une politique volontariste, porte une attention particulière au développement commercial de la Rue de la République. Ainsi, elle a fait l'acquisition, en usant de son droit de préemption, d'un fonds de commerce dans le but d'assurer une offre commerciale diversifiée.

2. DESCRIPTIF DU BIEN A RETROCEDER

2.1 Situation

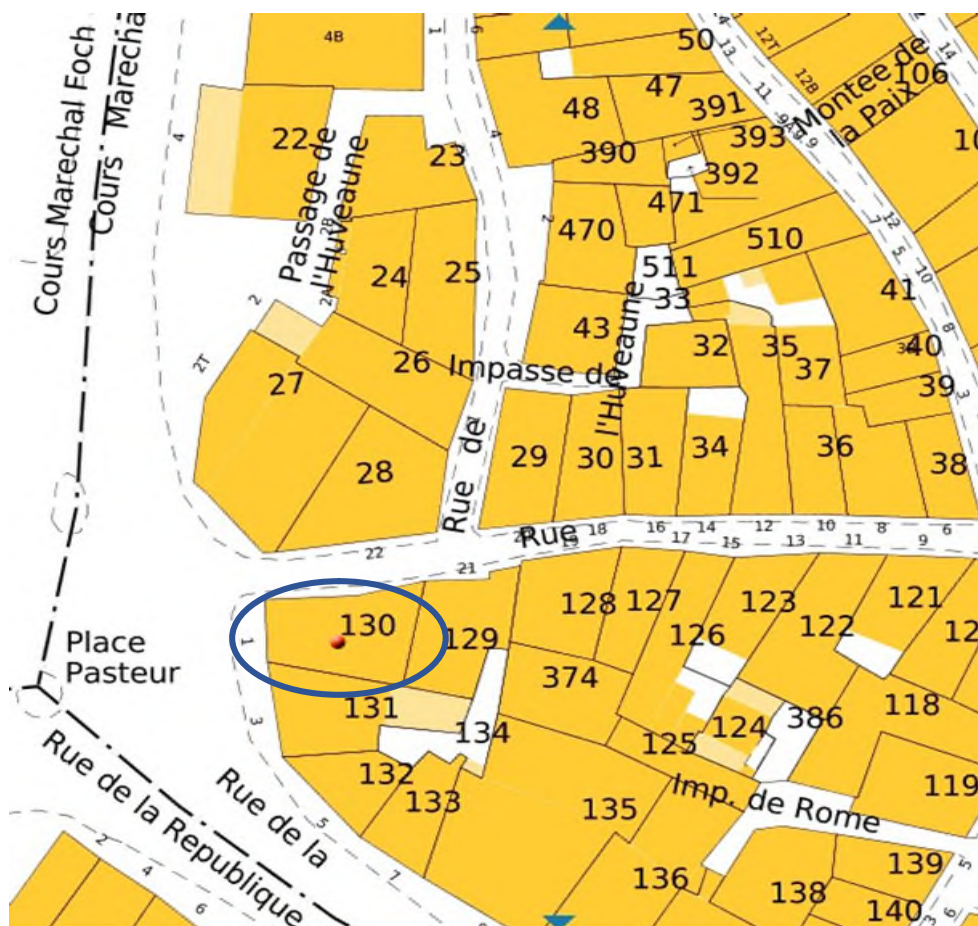
Le local est situé 1 Rue de la République à l'angle de la Rue Rastègue.

La Commune souhaite le rétrocéder suivant la législation en vigueur.

La Rue de la République est une des artères commerçantes principales de la commune d'AUBAGNE, située au sein d'un bassin d'environ 4 000 emplois, majoritairement en emploi tertiaire.

2.2 Extrait cadastral

Parcelle AD 130



2.3 Photo



2.4 Désignation

Un local commercial situé au rez de chaussée de l'immeuble d'environ 108 m² avec arrière-cuisine, et sanitaires.

2.5 Les possibilités d'exploitation

La situation du local Rue de la République, au cœur du circuit touristique est potentiellement favorable à l'implantation :

- d'une activité commerciale de proximité,
- d'une offre de produits régionaux et touristiques,
- d'une offre de restauration traditionnelles, provençales.

Aujourd'hui, dans le centre-ville et sur le quartier, il est observé un développement et une surreprésentation de certaines activités : agences immobilières, coiffeurs, opticiens, audio prothésistes, épicerie de nuit, restauration rapide.

La Ville, propriétaire des murs, souhaite l'installation d'une activité qui apporte une réelle plus-value au potentiel commercial et touristique du quartier.

A titre indicatif, est mentionnée ci-dessous, la liste non exhaustive de commerces en carence sur le quartier :

Objets et services destinés à la promotion du tourisme, artisanat alimentaires, commerce d'habillement pour homme, commerce d'habillement pour enfant, commerce d'articles de sport, équipement de la maison, parfumerie.

3 DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION

3.1 Prix de la location : 16 800 Euros/an hors charges, soit 1 400 Euros/mois hors charge.

Compte tenu des travaux importants de remise en état qui seront à la charge exclusive du Preneur, la Commune appliquera une exonération des loyers pour la première année.

Soit une exonération d'un montant de 16 800 Euros.

3.2 Charges : La totalité des charges liées à l'occupation dudit local seront à charge exclusive du Preneur.

3.3 Bail commercial : 3/6/9.

3.4 Disponibilité des lieux : immédiate.

3.5 Prix : 30 000 Euros (Fonds de commerce) hors frais d'acte.

3.6 Etat des lieux : travaux de remise en état à prévoir.

3.7 Les travaux à la charge du rétrocessionnaire :

* Le local sera repris en l'état par l'acquéreur du bail ;

* Tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur, notamment avis de l'Architecte des Bâtiments de France, et feront l'objet d'autorisations administratives.

* L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité résultants de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public de 5° catégorie.

3.8 Conditions :

- Avis favorable du comité de sélection ;
- Accord du bailleur ;
- Accord du Conseil Municipal.

4. PRESENTATION DES CANDIDATURES

Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du quartier, les candidats devront établir un projet complémentaire aux établissements préexistants, développé autour de la vente de produits de qualité capable de fidéliser la clientèle.

Le projet devra être rendu sous format papier.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- L'extrait K-BIS de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait 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 Etat membre de l'Union

Européenne, un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;

- Un dossier technique de reprise, comportant :
 - . Une lettre de motivation,
 - . Le projet d'activité commerciale comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
 - . Une note détaillée sur les travaux, nécessaires,
 - . Le plan de financement du projet,
 - . La copie de la carte d'identité du gérant, ou de sa carte de séjour,
 - . L'avis d'imposition actuel du gérant,
 - . Le statut matrimonial du repreneur.

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

Une visite des locaux, sur RDV, sera possible. Pour cela, il conviendra d'en faire la demande auprès de la Direction du Développement Economique au 04.42.18.16.08 ou à l'adresse mail suivante : developpement.eco@Aubagne.fr.

5. DELAIS

Les dossiers de candidature devront être envoyés en Mairie avant le **31 janvier 2024** par courrier ou bien déposés contre récépissé à la Mairie, Direction du Développement Economique. Le dossier sera cacheté sous double enveloppe portant la mention « **Ne pas ouvrir** » et la mention « **Objet : Candidature commerce « 1 Rue de la République** ».

6. CHOIX DES CANDIDATS

6.1 Les conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants, affectés d'un coefficient de prise en compte :

- Pertinence de l'activité proposée et originalité du concept (50 %)
- Solidité financière du projet (30 %)
- Expérience du repreneur (20%)

6.2 La décision du choix du repreneur

La cession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

6.3 La procédure de rétrocession

Après analyse des candidatures, la Commune sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères énumérés ci-dessus.

Chaque candidat sera informé par la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la décision de soumettre leur candidature ou non au bailleur.

Le projet d'acte de rétrocession sera transmis au bailleur en vue de recueillir son accord préalable. Le bailleur a la possibilité de s'opposer au projet de rétrocession, sous forme d'un référé, auprès du Président du Tribunal de Grande Instance pour faire valider son opposition à la rétrocession. Le bailleur est réputé avoir donné un avis favorable s'il reste sans donner de réponse pendant deux mois.

La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

La régularisation de l'acte de vente se fait en suivant.

LA DELIBERATION ET LE CAHIER DES CHARGES SONT CONSULTABLES EN MAIRIE OU PAR TELECHARGEMENT SUR LE SITE INTERNET WWW.Aubagne.fr