



CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU DROIT AU BAIL DU LOCAL SIS 18 AVENUE CLEMENCEAU A OLLIOULES

Nichée à l'entrée des gorges façonnées et sculptées par la Reppe, Ollioules est une commune dotée d'une identité particulière. Les labels « village fleuri », « ville de métiers d'arts » et « plus beaux détours » lui ont été décernés. Un environnement et un cadre de vie agréables font d'Ollioules une ville attractive bien desservie par les transports en commun et le réseau routier.

Une politique volontariste de revitalisation du centre-ville est menée par la Ville. Cette politique de redynamisation de l'offre commerciale doit permettre d'offrir des lieux de convivialité.

Le Grand Projet Urbain, en cours de réalisation, participe à cette dynamique de requalification et la valorisation du centre-ville, par la création d'équipements publics culturels et tertiaires et de stationnement public.

La Ville poursuit également une politique de soutien aux commerces de proximité, afin de préserver la qualité et la diversité de son tissu commercial. Pour cela, elle a décidé d'utiliser la possibilité donnée aux communes, par la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (PME), complétée par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007, d'instaurer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds commerciaux ou de baux commerciaux.

Ainsi, afin de conforter son action sur le commerce de proximité, la Commune d'Ollioules a instauré sur son territoire, par la délibération n°16/12/2.3 du 19 décembre 2016, le droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et délimité le périmètre de sauvegarde permettant sa mise en œuvre.

Dans le cadre de cette politique volontariste, afin de favoriser le développement d'activités manquantes ou sous-représentées et de maintenir l'équilibre de l'offre commerciale du centre-ville, il a été décidé, par décision n°215-2023 du 13 juillet 2023 d'exercer ce droit de préemption lors de la cession du bail du local sis 18 avenue Clemenceau.

Aussi, le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du droit au bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale dans le centre-ville.

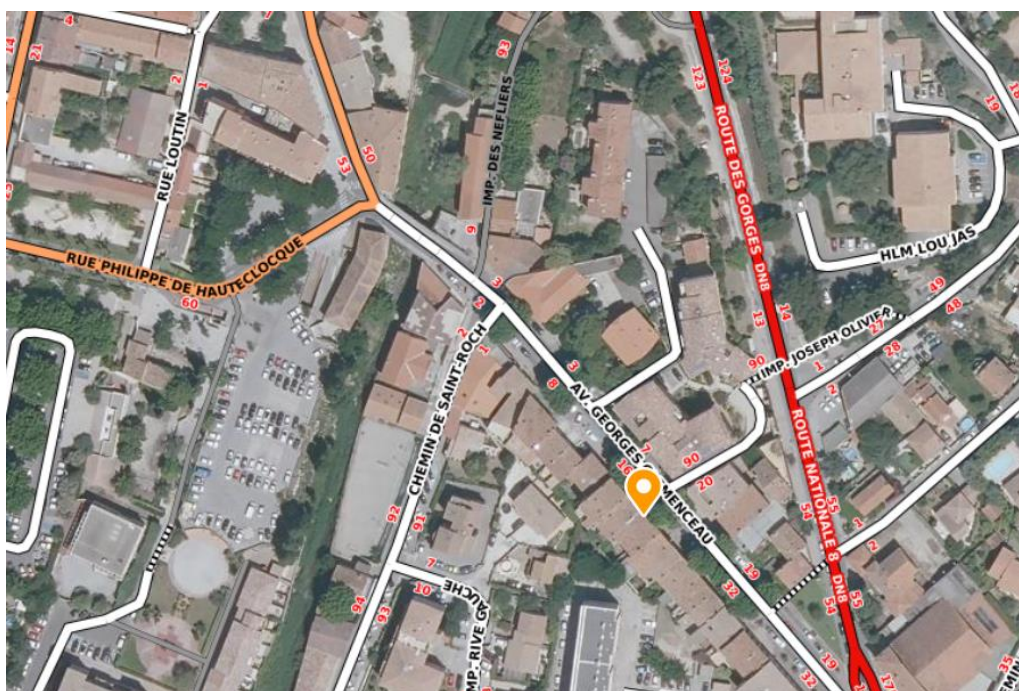
A- Situation et caractéristiques du local commercial

1/ L'emplacement et la zone de chalandise

Le local est situé en pied d'immeuble sur l'avenue Clemenceau, à l'entrée de la Ville et à proximité immédiate des commerces et du marché.

L'avenue Clemenceau est appelée à devenir un axe clé dans le rééquilibrage du commerce de la commune dans le cadre du Grand Projet Urbain.

Ainsi, la zone de chalandise est celle du centre-ville et du marché qui est constituée des Ollioulais et des habitants des communes limitrophes.



2/ La situation locative et caractéristiques du local

Ancienne activité : Réparation de véhicules motorisés

Bail : bail commercial. La destination définie dans le bail en cours est « **tous commerce à l'exclusion des restaurants avec consommation sur place ou à emporter et des activités susceptibles de générer des nuisances.** »

Disponibilité des lieux : immédiate

Loyer : 9.120,00 € /an hors taxes /hors charges

Dépôt de garantie : 1.520,00 € hors charges

Surface : environ 70 m² hors annexes



B- Conditions de rétrocession du droit au bail

1/ Valeur du droit au bail

Le prix de rétrocession du bail est fixé par la Commune à 20.000 € TTC prix plancher, en ce non compris les frais d'acte.

2/ L'activité du futur repreneur

Une étude récente de l'appareil commercial a fait apparaître le manque ou la sur-représentation de certaines activités.

Ainsi, au regard de ses objectifs de renforcement de la diversité commerciale, la Commune ne retiendra pas les dossiers de candidature proposant les activités suivantes :

- Activité de services : les services constituent le premier type d'activité présente en centre-ville. Cela est signe d'une importante tertiarisation de l'activité commerciale qui nuit au rayonnement et à l'attractivité du centre-ville ollioulais.
- Activités liées à l'hygiène et la beauté : ces commerces sont en surreprésentation, avec notamment la présence de nombreuses enseignes d'esthétiques, de coiffeurs, barbiers et d'onglerie.
- Activités liées à la santé : cabinets pluridisciplinaires d'activités libérales (infirmier, kinésithérapie, sophrologie, etc...).
- Activités de restauration rapide

La Ville souhaite sélectionner une activité qualitative qui viendra compléter l'offre commerciale actuelle. A ce titre, elle propose ci-dessous une liste non exhaustive d'activités pressenties :

- Commerces alimentaires tels que fromager, poissonnerie, traiteur épicerie fine....
- Chaussure, Prêt à porter (notamment masculin), parfumerie...
- Quincaillerie, boutique d'articles pour la maison...

Il est rappelé que la rétrocession sera subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

Dès lors, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné par la Commune, la rétrocession sera régulièrement notifiée par la Commune au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, lequel devra faire connaître son accord dans un délai de deux mois.

C- Modalités de candidature

1/ Dossier de candidature

Les candidats souhaitant acquérir ce droit au bail devront proposer leur projet en joignant un dossier de candidature comportant obligatoirement les éléments suivants :

-Un dossier administratif et financier :

- Copie de la carte d'identité ou carte de séjour du repreneur,
- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
- L'avis d'imposition du repreneur,
- Le statut matrimonial du repreneur,
- Un état d'endettement de la société existante

- Un dossier technique du projet de reprise comportant :
 - o Un curriculum vitae du repreneur
 - o Une lettre de motivation
 - o Le projet d'activité commerciale : concept, étude de marché...
 - o Le budget prévisionnel
 - o Le plan de financement du projet.
- Une proposition financière relative à la rétrocession du bail commercial, hors frais d'acte.

Des vues en perspective des aménagements proposés (intérieur / devanture) seront appréciées.

Le dossier complet sera adressé en Mairie, à l'attention du Service Immobilier :

Mairie Administrative
Espace Puget
2 place Marius Trotobas
83190 OLLIOULES

Tout dossier incomplet sera écarté.

Les demandes de visite du local sont à solliciter à l'adresse suivante service.immobilier@ollioules.fr ou au 04.94.30.41.44.

Le présent cahier des charges et le bail commercial sont consultables auprès du service immobilier, sur rendez-vous, ou sur demande à l'adresse service.immobilier@ollioules.fr.

La date limite de présentation des offres est fixée au **8 avril 2024**.

2/ Critères de sélection des offres

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

- L'adéquation entre le projet et l'objectif de complémentarité et diversité de l'offre commerciale poursuivi par la Commune (35%),
- La viabilité économique du projet au regard de la solidité financière du preneur et de la fiabilité des études prévisionnelles réalisées (35%).,
- Originalité du concept (15%)
- Expérience du repreneur (15%)

Après analyse des dossiers réputés complets, la Ville d'Ollioules se réserve la possibilité de solliciter des précisions, de suggérer des évolutions ou des modifications aux projets proposés et d'auditionner les candidats.

Le cas échéant, les candidats déposeront leur projet modifié et la Ville choisira, après analyse, celui répondant le mieux aux critères de sélection des offres figurant dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Ville s'entourera de tout sachant susceptible de lui apporter une expertise.

Dès lors qu'un candidat sera retenu, la Ville adressera le projet d'acte de rétrocession au bailleur afin de recueillir son accord préalable. Il appartiendra au bailleur de répondre dans les 2 mois, faute de quoi, son avis sera réputé favorable (article R.214-13 du Code de l'urbanisme).

Après accord du bailleur, le Conseil Municipal sera saisi afin de valider le choix du repreneur et engager la rétrocession du bail.

Un état des lieux contradictoire en présence du repreneur et de la Ville sera dressé dans les 15 jours suivant la rétrocession.

Le repreneur prendra les lieux en l'état, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni baisse ou franchise de loyer.

Annexes consultables au service immobilier sur rendez-vous ou communicables sur demande écrite par courriel (service.immobilier@ollioules.fr.)

- Bail commercial
- Cahier des charges