

CAHIER DES CHARGES

Exploitation d'un rez-de-chaussée commercial

**DANS LE LOCAL
SIS N° 4 place Olombel**

PREAMBULE

Le rez-de-chaussée commercial est situé en cœur de ville de Mazamet, commune de 10 033 habitants (données INSEE 2018), à une vingtaine de kilomètres de la ville de Castres, 90 km de Toulouse et 155 km de Montpellier.

La ville est desservie par une ligne de chemin de fer la reliant à la métropole toulousaine et dispose de la proximité de l'aéroport de Castres-Mazamet.

Ce bien, à proximité de l'Hôtel de Ville, bénéficie d'une accessibilité piétonne aisée et sécurisée, proche d'aires de stationnement toutes gratuites (parkings du 8 mai 1945, des Casernes, du Champs de la Ville) ainsi que de multiples places de stationnement le long des voies. Il se situe dans un environnement de qualité récemment restaurés : quai de l'Arnette.

Par délibération en date du 10 octobre 2016, le conseil municipal a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en centre-ville, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption urbain les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.

Au sein du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, il a été constaté :

- une sous-représentation des métiers de bouche, notamment de restauration ;
- une certaine uniformisation de cette offre (augmentation du nombre de commerces de restauration rapide par exemple) ;
- une forte présence de cellules commerciales vacantes non entretenues, préjudiciable à l'attractivité économique du cœur de ville.

Les objectifs sont :

- de préserver la diversité commerciale et redynamiser le commerce de proximité ;
- de maintenir les petits commerces de proximité, souvent menacés par des activités de services plus rapidement rentables ;
- d'introduire la mixité dans certaines zones / rues ayant développé des mono-activités sectorielles.

Le secteur autour de la Mairie est fragilisé, mais il présente de forts enjeux patrimoniaux, d'animation, de services à la population et d'attractivité touristique.

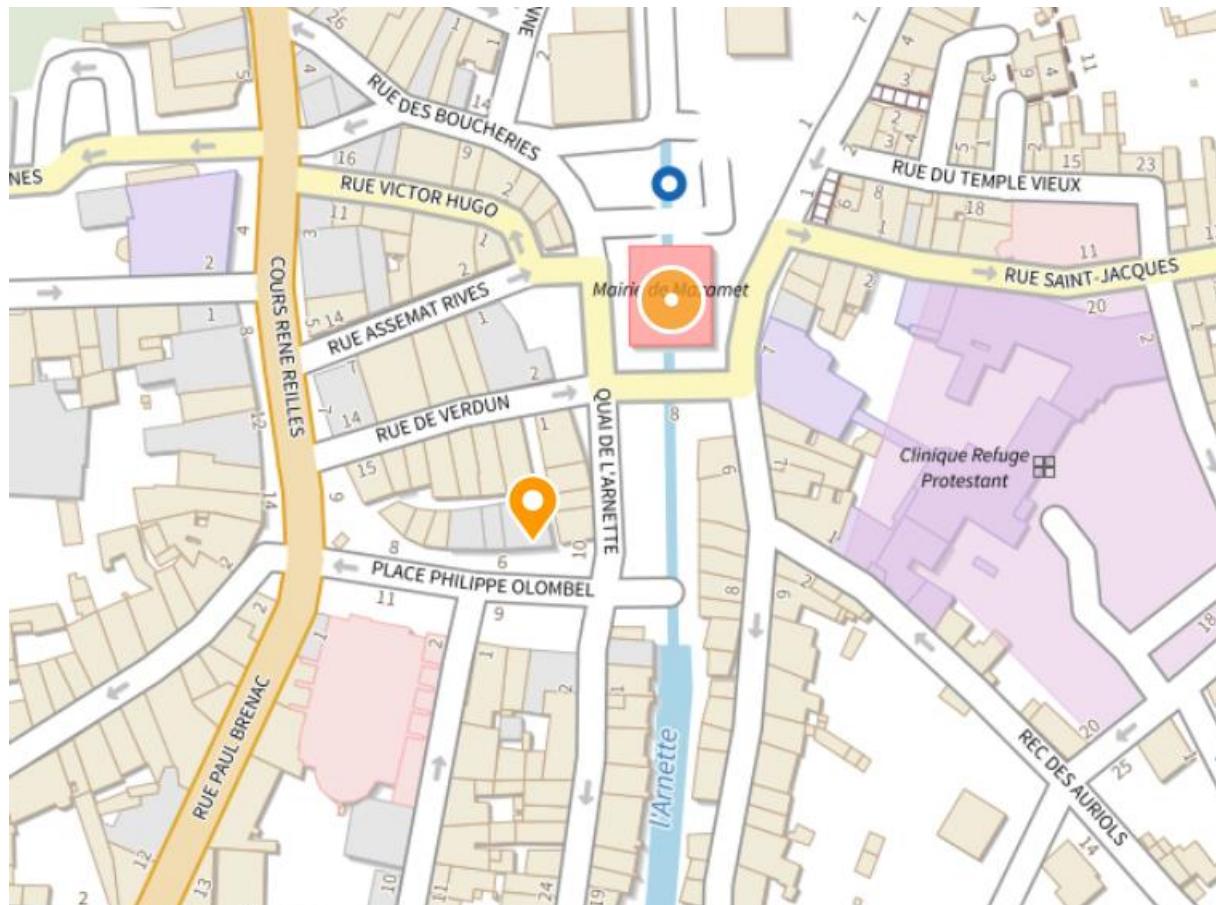
Pour répondre aux enjeux de dynamisation de l'activité économique de cœur de ville, mais aussi afin d'accroître l'attractivité touristique de la commune et plus précisément son cœur de ville, Mazamet a acquis l'immeuble abritant un rez-de-chaussée commercial Place Olombel faisant l'objet du présent cahier des charges afin de créer une surface dédiée à un commerce qualitatif.

Le présent cahier des charges vise à déterminer les modalités permettant de sélectionner un exploitant de ce rez-de-chaussée commercial rénové et mis aux normes.

1. PRESENTATION DU REZ-DE-CHAUSSEE A EXPLORITER

Le rez-de-chaussée commercial à exploiter est situé dans un immeuble, à usage de commerce et d'habitation, cadastré section AB, n° 230. L'immeuble en copropriété bénéficie d'une adresse postale :

- 4 place Olombel.



Localisation de l'immeuble

Le local commercial est situé en plein cœur de ville, à proximité de l'Hôtel de Ville et des rues commerciales. Son positionnement emblématique permet également de bénéficier d'une possibilité d'exploiter un droit de terrasse remarquable, sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public, dans un cadre privilégié. A ce titre, la ville a élaboré un cahier des charges concernant l'occupation des terrasses et fixant les exigences attendues en termes de qualité du mobilier et d'organisation de l'espace. L'attribution d'une autorisation d'occupation du domaine public pourra être assujettie au respect de ces exigences.

La présente procédure de mise en concurrence est une procédure ad hoc et ne correspond pas aux procédures applicables aux marchés publics ou aux délégations de service.

2. DESCRIPTION DE LA MISE A DISPOSITION DU REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL

2.1 – Durée / Loyer

Le rez-de-chaussée commercial sera mis à disposition du preneur sélectionné à l'issue de la procédure d'appel à candidature.

La durée prévisionnelle de mise à disposition est fixée, à titre dérogatoire, à une durée d'un an renouvelable trois fois maximum, en application des dispositions de l'article L145-5 du code du commerce. A l'issue de chaque échéance, la mise à disposition du local pourra prendre la forme d'un bail commercial, dès lors que les conditions d'occupation et d'exploitation du fonds continueront de correspondre aux exigences du présent cahier des charges.

Le loyer annuel principal s'élève à un minimum de 8 400 €, hors taxes, charges incluses payable par mensualités.

Il sera révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE. L'indice de référence initial sera celui déterminé pour la période couvrant le mois de la signature du bail dérogatoire.

Un dépôt de garantie de deux mois de loyer (hors taxes et hors charges), correspondant à leur proposition, devra être déposé par les candidats avec le dossier de candidature. Ce montant, encaissé par la ville sera restitué aux candidats non retenus à l'issue de la consultation. Pour le candidat retenu, le dépôt de garantie aura valeur de caution. Si le candidat retenu signifie son désistement à la ville après la notification, il perd le dépôt de garantie.

2.2 – Destination des lieux

Les lieux à mettre à disposition étaient antérieurement destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce d'une crêperie. La ville a procédé à la réalisation d'importants travaux de réhabilitation et de mise aux normes de ce rez-de-chaussée.

La commune entend destiner ce local à l'activité de restauration sur place.

3. DESCRIPTION DU REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL

3.1 / Le local commercial

Le local destiné à l'exploitation est composé d'espaces en rez-de-chaussée :

- D'une pièce visant à accueillir un office ;
- D'un sanitaire dédié à la clientèle, accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- D'une zone d'accueil ;
- D'une salle de réception.

L'ensemble présente une surface de 72 m².

Le local dispose de deux accès indépendants du reste de l'immeuble. Le premier correspond à l'accès du public depuis la place Olombel, le second correspond à l'accès aux parties de service (cuisine) depuis la venelle de la Mairie.

3.2 – Etat des lieux

Le preneur disposera d'un état des lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de travaux complémentaires de la part de la commune.

3.3 – Superficie et composition du commerce

Le local proposé à l'exploitation est composé :

- d'un office d'une surface d'environ 12 m² ;
- d'une partie accueil d'une surface d'environ 7m² ;
- d'une salle d'une surface d'environ 45m² ;
- d'un dégagement et sanitaire d'une surface d'environ 8m².

4. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

4.1 – La nature et le montant de la mise à disposition

Le montant annuel du loyer de ce fonds de commerce est fixé à un montant minimum de 8 400 € annuel. Le loyer sera révisable annuellement en fonction de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE. Un dépôt de garantie correspondant au montant de deux mois de redevance sera sollicité par la ville lors de la sélection de la candidature la mieux disante.

Outre cette valeur, le preneur assumera la charge des abonnements fluides, téléphonie, internet et énergies. Les impôts et taxes relatifs à l'occupation seront réglés directement par l'occupant ou lui seront refacturés (taxe d'enlèvement des ordures ménagères par exemple).

L'entretien intérieur et extérieur du local mis à disposition et des abords proches devront être assurés par l'occupant. Celui-ci aura la charge des vérifications réglementaires annuelles et la levée de l'ensemble des non conformités.

4.2 – Type d'exploitation à respecter

La décision ayant conduit la ville à acquérir l'immeuble a été motivée par des objectifs liés à la valorisation du centre-ville, la préservation de l'attractivité commerciale et le développement de l'attractivité touristique. Le maintien du commerce et de l'artisanat en centre-ville n'a pas qu'un intérêt économique, il est aussi le garant d'une vie sociale riche. L'activité commerciale participe à l'animation de la ville et est nécessaire à la vie des mazamétains. Les locaux objets de la présente mise à disposition devront être destinés à accueillir une activité restauration de nature à contribuer à l'animation du cœur de ville et à répondre aux besoins des habitants, des usagers et des visiteurs de la ville de Mazamet.

4.3 – Engagements du preneur

Eu égard aux objectifs liés à l'attractivité et à la diversité de l'activité commerciale, en particulier au cœur de ville, la commune sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la présente procédure d'appel à candidatures qui devront être réalisés aux conditions suivantes :

- le preneur choisi devra exploiter le fonds de commerce tel que précité et suivant un projet de restauration qu'il présentera et détaillera autour de la démonstration d'une expérience avérée ;
- le preneur s'engagera en outre à développer dans les lieux du local :

- un savoir-faire, une production de qualité sur place, ~~dans le cadre d'une activité~~
de restauration sur place ;
- une offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers du centre-ville, concourant à la diversité de l'appareil commercial et enfin capable de fidéliser la clientèle.

Dans tous les cas, le preneur choisi devra exploiter le fonds de commerce à des jours et horaires d'ouverture suffisants et correspondant aux enjeux de redynamisation commerciale du cœur de ville, notamment en période estivale.

4.4 – Travaux à la charge du preneur

Le local ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation, les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la commune aucune remise en état, aucune réparation, réfection ou adjonction de quelque nature qu'elle soit, ni aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer de recours pour vice de construction, dégradation, voire insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toute causes quelconques intéressant l'état des locaux qu'il s'agisse de vice caché ou de force majeure.

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

- au titre du code de l'urbanisme en cas d'intervention sur la 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 des enseignes.

Aucuns travaux ne pourront être entrepris au-delà du contenu de l'offre présentée sans l'accord écrit préalable de la commune.

Le preneur s'engage à réaliser les travaux nécessaires à la réalisation de son projet dans un délai de 3 mois à compter de la notification de l'attribution du fonds de commerce, que le financement intervienne par fonds propres ou par emprunt. A défaut l'offre émise sera caduque et le montant correspondant au dépôt de garantie sera conservé par la ville.

4.5 – Avis d'appel à candidature :

Le maire publiera par voie d'affichage en mairie, pendant quinze jours au minimum, par voie de presse diffusée dans le département, et sur le site internet de la ville un avis d'appel à candidatures comportant : la désignation sommaire du fonds de commerce, les conditions financières de l'opération et le délai de dépôt des candidatures. Il indiquera également la possibilité de consulter et retirer le cahier des charges auprès des services techniques de la ville : 63 rue des Cordes, 81200 MAZAMET, jeremie.lemoine@ville-mazamet.com.

4.6 – Caducité de la candidature

L'attribution du rez-de-chaussée commercial sera notifiée au preneur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le preneur devra, à peine de nullité de son offre, justifier de l'obtention de l'ensemble des financements nécessaires à la réalisation du projet au moment de sa candidature et verser le dépôt de garantie correspondant au montant de deux mois de loyer. A défaut, la candidature sera nulle et la ville de Mazamet pourra décider de lancer un nouvel appel à candidature ou attribuer le titre à un autre preneur sans autre formalité.

5. CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

5.1 – Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local

Les personnes physiques ou morales qui entendent exploiter le rez-de-chaussée commercial devront, sous la forme et dans les délais impartis par le présent cahier des charges, notifier leur proposition en joignant un dossier de candidature, comportant obligatoirement 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, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- Les attestations fiscales et sociales (attestation de vigilance délivrée en ligne sur le site de l'URSSAF et attestation fiscale) justifiant de la régularité de sa situation (paiement de la TVA et de l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés) certifiant qu'ils sont en situation régulière ;
- Les éléments justifiant la capacité du candidat à financer les investissements prévus dans son projet : certificat d'accord de prêt bancaire, attestation bancaire justifiant de la disponibilité de la trésorerie nécessaire ou autre document officiel ;
- Un dossier technique présentant le projet d'exploitation, comportant :
 - une lettre de motivation ;
 - le projet d'activité commerciale de restauration, comportant les esquisses des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local ;
 - une note descriptive détaillée sur les travaux éventuels d'aménagement envisagés ;
 - le plan de financement du projet (investissements prévus à l'intérieur et les ajustements impactant l'extérieur ou les parties vitrées, les matériaux utilisés, pré-accord de la banque si recours à l'emprunt, etc.) ;
 - un état d'endettement de la société existante ;
 - 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 ou des preneur(s) ;
 - le résultat d'exploitation prévisionnel ;
 - le montant de la redevance annuelle proposée par le candidat avec le tarif exprimé en euro (€) par an ;
 - le versement du dépôt de garantie, dont le montant correspondra à deux mois du loyer proposé par le candidat.

Le candidat devra justifier qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, non soumis à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

La visite du local est obligatoire et toute candidature reçue ne justifiant pas d'avoir réalisée la visite sera rejetée.

Le dossier s'attachera à répondre aux différents points listés à l'article 6, définissant les critères de choix.

5.2 – Le délai de dépôt des candidatures

Les dossiers de candidatures devront être reçus en Mairie au plus tard le **vendredi 26 avril 2024 à 12H00**, soit par dépôt en mairie, soit par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de :

Ville de Mazamet
Hôtel de Ville
Place Georges Tournier – BP 545
81209 MAZAMET CEDEX

Le dossier devra être envoyé sous pli cacheté portant la mention : « *Ne pas ouvrir – Candidature à l'exploitation commerciale du rez-de-chaussée du 3 quai de l'Arnette* »

5.3 – Les conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial se réaliseront sur rendez-vous sollicité auprès des Services Techniques de la Ville, 63 rue des Cordes.

6 – CHOIX DU PRENEUR

6.1 – Critères de sélection du preneur

Chaque dossier devra permettre à la commune d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de diversité et de qualité, ainsi que la solidité financière de l'offre du candidat.

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial :
 - 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 du cœur de ville ;
 - connaissance du territoire, implication dans l'animation commerciale de la ville ;
 - plus-value apportée au potentiel commercial du centre-ville ;
 - calendrier du projet (date d'ouverture souhaitée).
- Viabilité économique du projet :
 - solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société, etc.) ;
 - compte de résultat prévisionnel ;
- Pertinence technique du projet ;
 - qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés.

Le preneur transmettra à la ville une attestation d'assurance du local ~~avant la signature du bail~~
dérogatoire.

6.2 – respect du cahier des charges

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, le bail dérogatoire comportera une clause qui prévoira sa résiliation en cas d'inexécution par le candidat des articles 4.3, 5.1 et 6.1 du présent cahier des charges.

6.3 – désignation du preneur et conditions d'exploitation

La désignation du preneur interviendra après analyse des candidatures (éléments énumérés aux articles 5.1 et 6.1) non hiérarchisés et non pondérés, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce dernier devra verser la somme correspondant au dépôt de garantie (deux mois de loyer hors taxes et hors charges), à défaut, la candidature sera invalidée. En cas de désistement du candidat retenu, la ville conservera le montant correspondant au dépôt de garantie.

Le preneur sera tenu d'utiliser les lieux conformément à son activité. Il devra se pourvoir des autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de sa profession et satisfaire aux exigences légales et réglementaires.

Le preneur devra respecter la législation en matière de sécurité, d'extinction des vitrines, d'hygiène et d'environnement ainsi que limiter les nuisances sonores et éventuellement olfactives générées par son activité.

Le stationnement de tout véhicule motorisé est proscrit sur la place en dehors des aires de stationnement dédiées.

Les parties vitrées du rez-de-chaussée commercial seront à préserver, faisant office de vitrine visible depuis l'extérieur.

Le preneur s'engage à assurer le fonctionnement du local de façon continue, jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'à sa résiliation.

En cas d'infirmité des résultats liés à la présente consultation, la commune pourra décider de lancer un nouvel appel à candidature ou attribuer le titre à un autre preneur sans autre formalité.

7. CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE MISE A DISPOSITION

Sur demande, des visites du local pourront avoir lieu sur rendez-vous auprès des services techniques de la ville (Cf. Chapitre 5.3 du présent cahier des charges).

Les dossiers de candidatures devront être adressés au plus tard le **vendredi 26 Avril 2024 à 12H00**, par courrier avec accusé de réception ou dépôt en mairie contre récépissé. En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la ville se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, de procéder à la publication d'un nouvel avis d'appel à la concurrence, d'accepter des dossiers de candidatures postérieurement à la date précitée ou d'attribuer le local à l'amiable à un preneur pouvant se manifester.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, évolutions ou des modifications concernant les projets proposés.

Dans cette hypothèse et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la ville choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères mentionnés dans le présent cahier des charges.

Chaque candidat sera ensuite informé, par la ville, par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision de retenir ou non leur candidature.

La mise à disposition des locaux interviendra à compter du **Lundi 6 mai 2024.**

8. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui seraient nécessaires à la préparation de leurs propositions et pour prise de rendez-vous destinés à permettre la visite des lieux, les candidats doivent s'adresser aux services techniques de la ville de Mazamet : 05.63.61.02.55 ou jeremie.lemoine@ville-mazamet.com.