

Cahier des charges Rétrocession d'un bail commercial



62 cours Gabriel Péri à Lunel (34400)

Sommaire

Introduction au contexte

Présentation de la ville et du projet Métamorph'Ose

Descriptif du local concerné

Conditions de rétrocession du bail commercial

Organisation de la procédure

Introduction au contexte

Consciente du potentiel de sa centralité, la municipalité a lancé un ambitieux projet de reconquête la « Métamorpho'Ose ». Ce projet s'inscrit dans une stratégie urbaine multi-échelles, visant à préserver les paysages environnants, tout en améliorant la qualité de l'habitat et du commerce de centre-ville. L'objectif est de favoriser une centralité dynamique, attractive et accueillante, tout en renforçant le sentiment de fierté et d'appartenance des habitants autour de ce cœur revitalisé.

Ce projet fédérateur repose sur une approche globale qui vise à offrir des logements de qualité pour tous, à créer une offre commerciale complémentaire à celle de la périphérie, à aménager des espaces publics résilients et apaisés, et à adapter les usages aux nouvelles dynamiques du cœur de ville.

Offrant une visibilité à l'échelle du piéton, la revitalisation des pieds d'immeubles constitue un maillon essentiel, faisant le lien entre le traitement de l'espace public et de l'habitat aux étages.

Pour ce faire, la Ville mobilise une série d'outils à la fois préventifs, incitatifs ou coercitifs, en intégrant les dispositifs existants tels que le NPNRU (Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) et l'ACV (Action cœur de Ville) qui ont permis l'embauche d'un manager du commerce, assurant un rôle de coordination entre tous les acteurs liés à l'activité commerciale.

Pour maîtriser la programmation commerciale et offrir un parcours marchand de qualité et cohérent, la commune mobilise, par exemple, le droit de préemption sur les baux commerciaux, les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les terrains pouvant accueillir des commerces. Ceci afin de favoriser l'installation d'activités adaptées aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.

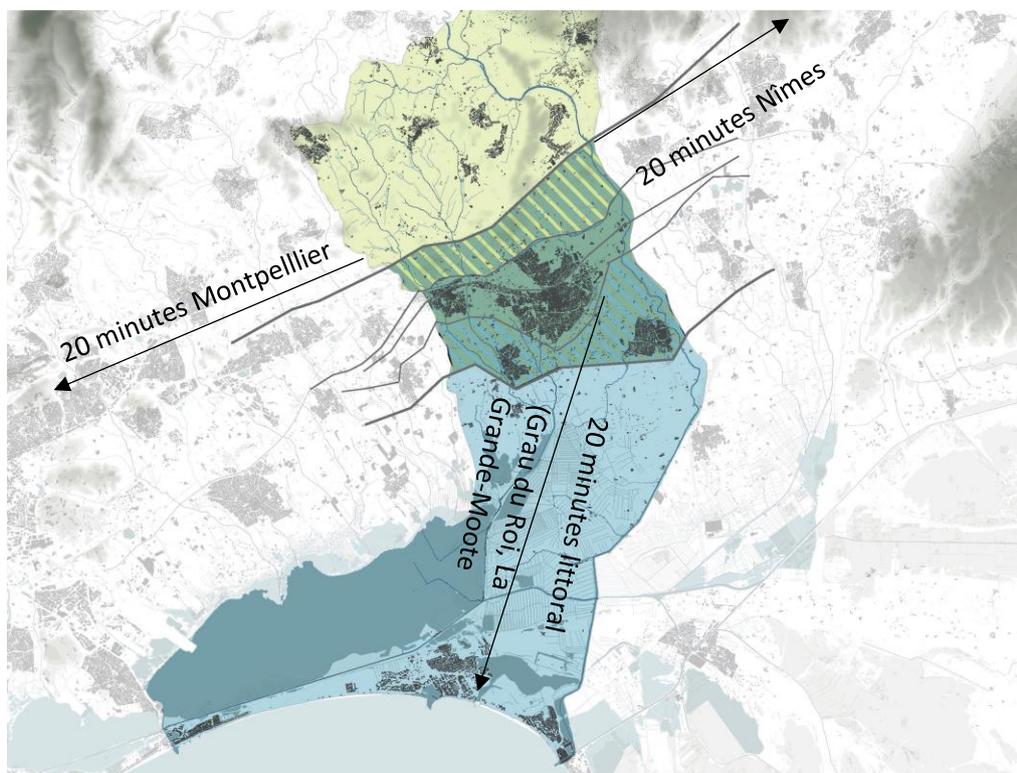
Le bail attaché au local concerné a ainsi été préempté dans l'objectif d'y implanter un commerce cohérent avec la programmation globale. Le présent cahier des charges précise les conditions de rétrocession du bail, les activités recherchées et les modalités de sélection.

Présentation de la ville et du projet Métamorph'Ose

La ville de Lunel compte environ 26 000 habitants, et constitue la ville-centre de l'agglomération de Lunel Agglo qui comporte 52 000 habitants et 14 communes.

Privilegiée par sa position géographique entre Nîmes et Montpellier, la commune de Lunel a connu depuis 50 ans une croissance démographique, accompagnée d'un fort développement sur sa périphérie. Le centre-ville a connu dans les années 1970/1980/1990 un déclin au profit de zones pavillonnaires.

Malgré ce constat, le centre ancien de Lunel présente des atouts majeurs sur lesquels s'appuyer pour procéder à son renouvellement, et notamment : une position géographique stratégique entre Nîmes, Montpellier et la Grande Motte, une accessibilité par le Pôle d'Échanges Multimodal au centre-ville de Montpellier en 20 minutes, une identité et une culture locale affirmée, une richesse architecturale et patrimoniale, un cœur de ville commerçant et animé, une attractivité immobilière, et des partenaires engagés.



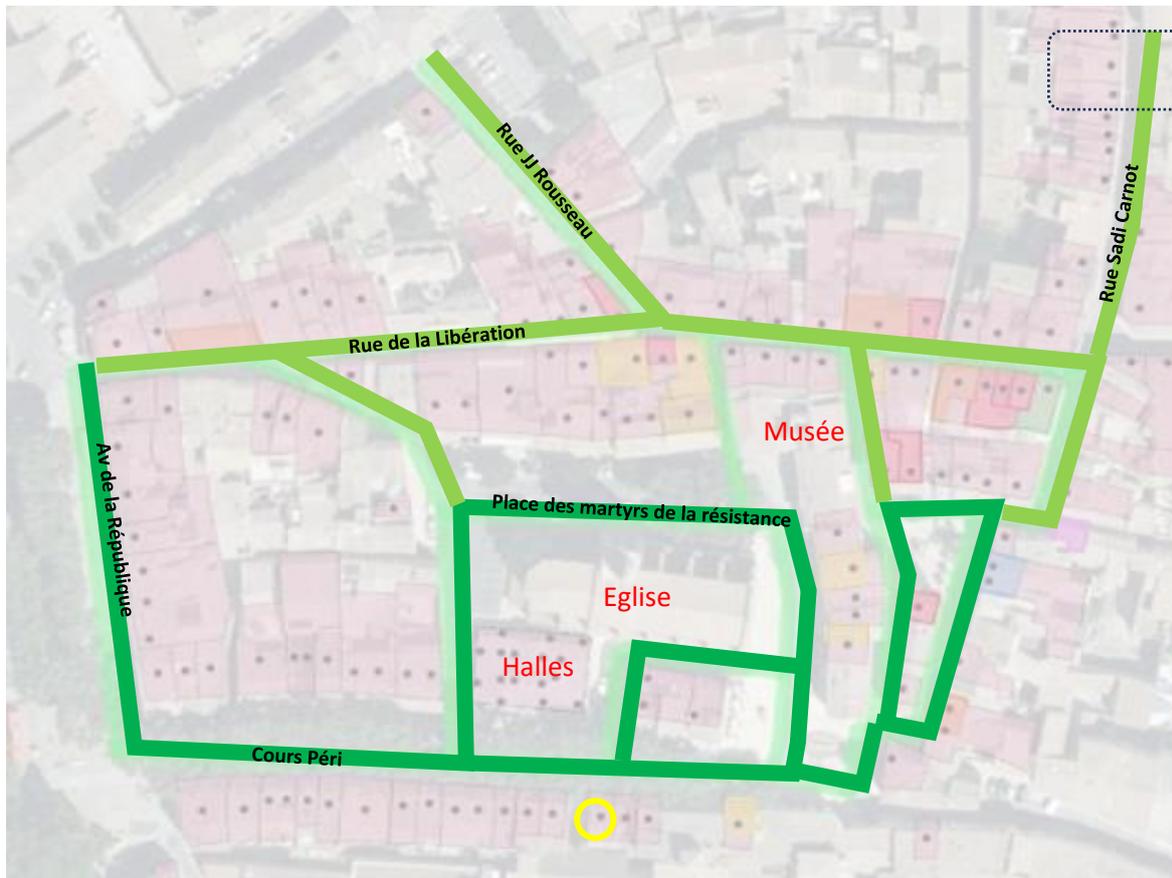
Localisation privilégiée de Lunel entre Métropoles et littoral touristique

Pour répondre à ces enjeux majeurs la Commune de Lunel a signé en décembre 2018 une convention Action Cœur de Ville et une convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain avec l'État, l'ANRU, l'ANAH, Action Logement, La Caisse des Dépôts et Consignation, la Région Occitanie, le Département de l'Hérault, Lunel Agglo, et d'autres partenaires (bailleurs sociaux, FDI Procivis, EPF). La ville a aussi engagé des OPAH-RU et des Campagnes de Ravalement Obligatoire. Dans ce cadre elle contribue au financement des projets de ravalement incluant la rénovation des devantures commerciales.

Ce projet global prévoit la réalisation d'un plan d'actions transverses sur l'habitat, les commerces, les équipements et espaces publics et notamment :

- Le remembrement, la restructuration et la rénovation de locaux commerciaux
- La mise en valeur du patrimoine,
- La requalification des espaces publics,
- La rénovation et le développement d'équipements publics,
- Le renouvellement d'une campagne de ravalement de façades,
- L'accompagnement des copropriétés vulnérables,
- La rénovation des résidences du parc ACM Habitat,
- La mise en place d'une nouvelle OPAH-RU et le déploiement d'actions coercitives en direction de l'habitat indigne et dégradé,
- La vente avec charges de biens communaux en vue de leur réhabilitation,
- La restructuration et la rénovation des deux îlots dégradés « Libération » et « Pharmacie » en centre-ville, représentant un total d'environ 85 logements et 21 immeubles à acquérir,
- L'acquisition – amélioration d'immeubles dégradés stratégiques « diffus ».

Sur le volet commerce, la ville entend recentrer ses actions foncières sur un « parcours marchand » resserré sur le centre-ville autour du marché qui a été déplacé pour regagner le centre-ville autour de l'église, et à proximité immédiate du local objet du présent cahier des charges.



Plan du parcours marchand



Photos du centre-ville rénové, à proximité immédiate du local

L'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée commercial et de trois étages d'habitations.

La surface du local commercial est de 37 m² environ.

Le local est composé :

D'une salle principale climatisée équipée d'un évier

D'un WC non mis aux normes pour les personnes à mobilité réduite

D'une chambre froide de 2,5 m² environ en état de fonctionnement.



Activités recherchées

Afin de garantir la redynamisation commerciale, l'activité recherchée devra impérativement contribuer à la diversification de l'offre commerciale du centre-ville. Les activités prioritaires sont :

- Alimentaire sans cuisson
- Épicerie fine (produits locaux, bio, circuits courts, spécialités régionales)
- Commerce d'artisanat ou de créateurs (objets faits main, déco, textile, etc.)
- Concept-store atypique, innovant ou se différenciant de l'offre existante

Sont exclues toutes activités de bar / restauration avec ou sans système extraction, ainsi que les activités bruyantes et nocturnes. Les banques, les assurances et les coiffeurs sont exclues, car le centre-ville en est déjà bien pourvu.

Conditions de la rétrocession

- Type d'opération : cession du droit au bail préempté par la Ville
- Prix de rétrocession : 15 000 €
- Loyer annuel : 6 240 € hors taxes, hors charge (Soit 520 € HTHC mensuel.)
- Provision sur charges mensuelles : 30 €
- Dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer HT : 520 €
- Engagements du porteur de projet : 3 ans minimum
- Exploitation directe du commerce pendant la durée restante du bail soit 6 ans
- Interdiction de sous-location ou de cession sans autorisation du propriétaire
- Horaires d'ouverture compatibles avec la localisation en cœur de ville, à proximité d'habitations.

A ces sommes s'ajouteront, à la charge de l'acquéreur, les frais de rédaction pour l'acte de vente.

Organisation de la procédure

La réglementation prévoit l'affichage d'un avis de rétrocession mentionnant un appel à candidature, le présent cahier des charges et mentionne la nécessité d'obtenir l'avis du bailleur indépendamment de la procédure de sélection des candidats par la ville.

La ville entend publier un appel à candidature avec des critères de sélection pour noter les différentes candidatures.

Critères d'évaluation – barème sur 100 points

Critères	Note maximale
Qualité de l'activité proposée	35 points
Adéquation avec les orientations de la Ville (épicerie fine, artisanat, ...)	20 points
Faisabilité économique et solidité financière du projet (vérifié via la transmission du prévisionnel d'exploitation et plan de financement)	20 points
Profil, expérience et références du porteur de projet	15 points
Qualité de l'aménagement, vitrine, intégration dans le tissu urbain	10 points

Contenu du dossier de candidature

Tout candidat devra justifier d'une immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou, en cas d'établissement dans un autre État membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

Chaque porteur de projet devra fournir un dossier complet comportant les éléments suivants :

- Lettre de motivation
- Présentation détaillée du concept commercial
- Plan de financement et prévisionnel d'exploitation (3 ans)
- CV et références professionnelles
- Visuels ou esquisses du projet d'aménagement intérieur
- Calendrier prévisionnel d'ouverture

Seuls les dossiers complets, comportant l'ensemble des éléments requis dans ce cahier des charges, seront étudiés.

Consultation et retrait du cahier des charges

Le cahier des charges relatif à la rétrocession du bail commercial du local situé au 62 cours Gabriel Péri à Lunel peut être consulté et retiré auprès de la Mairie de Lunel

Maison Qui Ose, situé 25 rue Alphonse Médard 34400 Lunel, aux jours et horaires suivants :
Du Lundi au vendredi : de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Il est également possible d'en faire la demande par voie électronique, en adressant un courriel à l'adresse suivante : maisonquiose@ville-lunel.fr.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter le service concerné au 04 67 87 84 63.

Modalités de dépôt des candidatures

La date de transmission des offres sera définie dans l'appel à candidature.

Elles devront être adressées par voie postale, en lettre recommandée avec accusé de réception portant la mention "Candidature rétrocession bail 62 cours Gabriel Péri", à l'adresse suivante :

Mairie de Lunel
240 avenue Victor Hugo
34 400 Lunel

ou par voie électronique contre accusé de réception à : maisonquiose@ville-lunel.fr.

Modalités d'attribution

Les projets soumis feront l'objet d'une instruction par le manager du commerce, en vue d'évaluer leur conformité aux objectifs fixés par la collectivité et leur adéquation avec les caractéristiques du site concerné.

La décision d'attribution fera l'objet d'une délibération du conseil Municipal.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-2 du Code de l'urbanisme, la cession envisagée est subordonnée à l'accord exprès et préalable du propriétaire du bien. En conséquence, la Ville ne saurait être tenue pour responsable en cas de refus opposé par ledit propriétaire, ce refus faisant obstacle à la concrétisation du projet.