

HD/ER

CAHIER DES CHARGES

Location d'un local commercial

Bail Dérégulé

45 COURS CARNOT

13300 SALON-DE-PROVENCE





SOMMAIRE

Préambule

1 - Situation de la Ville

- a) Situation géographique
- b) Population
- c) Potentiel
- d) Projet de requalification du centre ville

2 - Situation du commerce

- a) Emplacement
- b) Zone de chalandise

3 - Potentiel commercial

- a) Exploitation actuelle
- b) Possibilité d'exploitation

4 - Description du commerce

- a) État des lieux
- b) Superficie du commerce

5 - Condition de location

- a) Dossier à élaborer par le futur repreneur
- b) Conditions du choix du repreneur
- c) Décision du choix du repreneur

La Commune de Salon-de-Provence souhaite maintenir et redynamiser un linéaire commercial pour reconquérir le commerce de proximité et c'est la raison pour laquelle elle fait l'acquisition de cellules commerciales par voie de préemption urbaine, mais aussi par voie de préemption classique lors de la cession de fonds de commerces, fonds artisanaux, ou baux commerciaux sur un même linéaire ou sur un quartier défini.

- L'objet de la préemption exercée par la Commune est la sauvegarde du commerce de proximité ainsi que la préservation de l'activité commerciale sur la Commune.
- A la suite d'un rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat à Salon de Provence, le Conseil municipal a, par Délibération du 4 juin 2011, approuvé la constitution d'un périmètre de sauvegarde et décidé d'appliquer le droit de préemption notamment sur les baux commerciaux à l'intérieur de ce périmètre.

La politique communale de protection du commerce de proximité vise à favoriser l'installation d'activités susceptibles de dynamiser ce secteur de la Ville.

1 – Situation de la Ville

A - Situation géographique

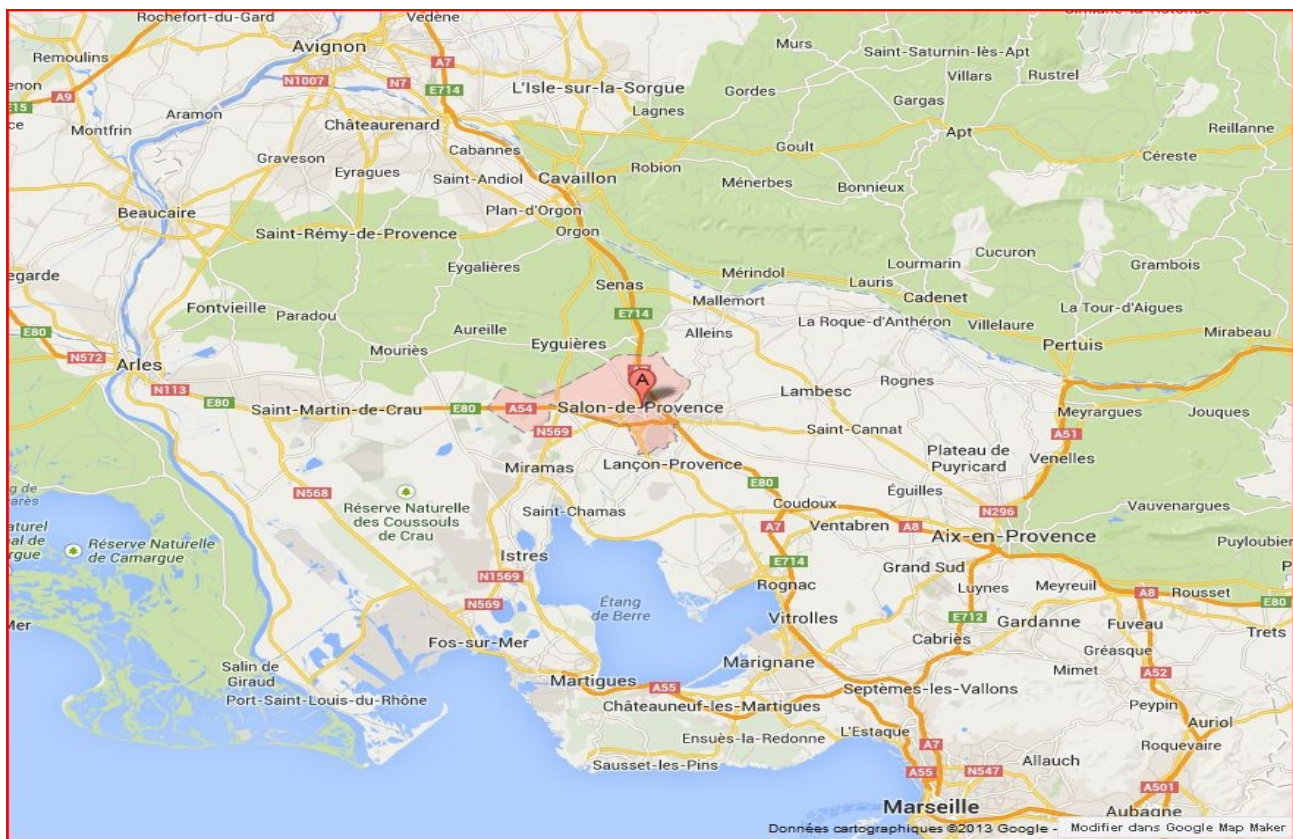
Salon-de-Provence est une grande ville du Sud Est de la France. Située dans le Département des Bouches-du-Rhône en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, elle fait partie de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Stratégiquement situé entre les Alpilles, la Camargue et le pôle Aix-Marseille.

Sept communes sont limitrophes de Salon-de-Provence : Eyguières, Lamanon, Aurons, Saint-Martin de Crau, Pélissanne, Miramas, Grans, Lançon-Provence. Salon-de-Provence se trouve à 50 km de Marseille, à 35 km d'Aix-en-provence, à 40 km d'Arles, à 75 km de Nîmes et 55 km d'Avignon.

La partie la plus ancienne de Salon est située sur une petite butte qui domine les rues piétonnes, vous pourrez y découvrir le château de l'Empéri qui était l'ancienne résidence des archevêques d'Arles et le musée de l'Empéri.

Salon est une des villes les plus anciennes de Provence, c'est ici qu'a vécu le célèbre voyant érudit Nostradamus. sa maison, dans la vieille ville, abrite un musée qui retrace quelques périodes de sa vie.



B - Population

La Commune de Salon-de-Provence compte 45 415 habitants en 2023. La population de Salon-de-Provence est donc en hausse. C'est une population qui rajeunit fortement. Une dynamique démographique deux fois plus élevée que dans le Département. Sur le long terme la population est passée de 30 722 habitants en 1968 à 47 327 habitants en 2020, soit une évolution de 54 % sur une période de 52 ans. Si l'on poursuit de façon linéaire la tendance de l'évolution de la population de Salon de Provence sur la base du taux d'évolution moyen annuel récent (2011-2016), le nombre d'habitants de Salon-de-Provence en 2030, devrait être de 51 140 habitants, soit une hausse de 6 277 habitants (14 %). La densité de la population communale est d'environ 609 habitants/km², soit près de 2 fois supérieure à la densité de population départementale (388 habitants/km²).

Le nombre d'actifs début 2017 représente 76% des 15-64 ans (72% en région). Les profils par tranche d'âge des actifs sont identiques dans le bassin et la région. Toutefois, 44% des 15-24 ans sont actifs dans le bassin (39% en région). Les actifs du bassin sont toujours composés en majorité d'employés et de professions intermédiaires.

Le bassin compte beaucoup plus de cadres et de professions intermédiaires que la moyenne régionale.

La catégorie socioprofessionnelle de la population active a continué à s'élever entre 2012 et

2017 : + 1,5 pt pour les cadres et -1,4 pt pour les ouvriers.

Avec un emplacement stratégique, Salon-de-Provence compte une agglomération de 138 683 habitants sur un territoire de 514 km² et une zone de chalandise de 2 M habitants à moins de 20 minutes du centre ville. La ville se trouve au carrefour de toutes les grandes villes au Nord des Bouches-du-Rhône.

Un appareil commercial communal organisé autour de 5 polarités:

- Les cours du centre ville, le centre ancien et la Place Morgan: plus de 600; commerces
- Le pôle des Aires de la Dôme/Intermarché/But environ 80 commerces;
- Le parc d'activité de la Gandonne et du Quintin, environ 260 entreprises dont une extension réservée aux entreprises de haute technologie;
- La zone commerciale des Viougues, environ une cinquantaine de commerces;
- Le centre commercial Cap Canourgues, Carrefour Market, environ une vingtaine de commerces

Avec :

➔ Une offre de centre ville concentrée sur les cours avec de prestigieuses enseignes telles que Une offre de centre ville concentrée sur les cours avec de prestigieuses enseignes telles que : CAROLL, JEFF DE BRUGES, MONOPRIX, MANGO, MAISON 1 2 3, YVES ROCHER, ARMAND THIERY, ROY RENÉ, LA FEE MARABOUTEE, SOULEIADO, OPTIC 2000, LE BOULANGER DE LA PLACE, FLOREL EN PROVENCE, MORGAN, MAISON BREMOND 1830, BOCAGE, NATURE ET DÉCOUVERTE, BIO BURGER, ACCES VISION, PALAIS DES THÉS, CHABRAND, LE PETIT FRANÇAIS DU SUD, PIMKIE, ADOPT etc.

➔ mais aussi une place Morgan complètement réaménagée avec des commerces-loisirs, un lieu de vie, d'échanges et d'animations pour les salonnais, avec des enseignes présentes comme:

CARREFOUR MARKET, MY BEERS, LE BOULANGER DE LA PLACE, LE HANGAR, NATURE ET DÉCOUVERTE, FNAC, MACIF ASSURANCES, FITNESS PARK, O'TACOS, NACHOS, DE VICTOR, AU COQ SOUS CLOCHE, ANGE COFFEE, ORANGE BLEU, AU FÛT ET A MESURE ...

Services proposés :

BOWLING STAR DE 12 PISTES, FITNESS PARK, RESTAURANTS, CINÉMA.

Une surface de 9700 m² de commerces et de loisirs avec 755 places de parking.

➔ La ville de Salon-de-Provence dispose également d'un équipement commercial diversifié bénéficiant de la présence de marchés fréquents et importants notamment en centre ville:

Les marchés hebdomadaires

Le mardi matin : marché du quartier Vert Bocage, sur l'avenue Wertheim.

Le mercredi matin : grand marché hebdomadaire sur les cours du centre-ville et sur la place du Général De Gaulle.

Le vendredi matin : marché du quartier des Canourgues, à côté du centre commercial Cap Canourgues.

Le samedi matin, trois marchés hebdomadaires :

- – Marché des producteurs : sur la place Morgan.
- – Marché Bio : sur la place Saint-Michel.
- – Marché des Bressons : sur la place du quartier des Bressons.

Le dimanche matin : marché sur la place du Général De Gaulle.

Les marchés saisonniers

En juillet et en août: marché nocturne du vendredi, de 19 H 00 à 23 H 00 sur les cours.

En décembre: le marché de Noël sur la place Morgan (idées cadeaux et artisanat d'art)

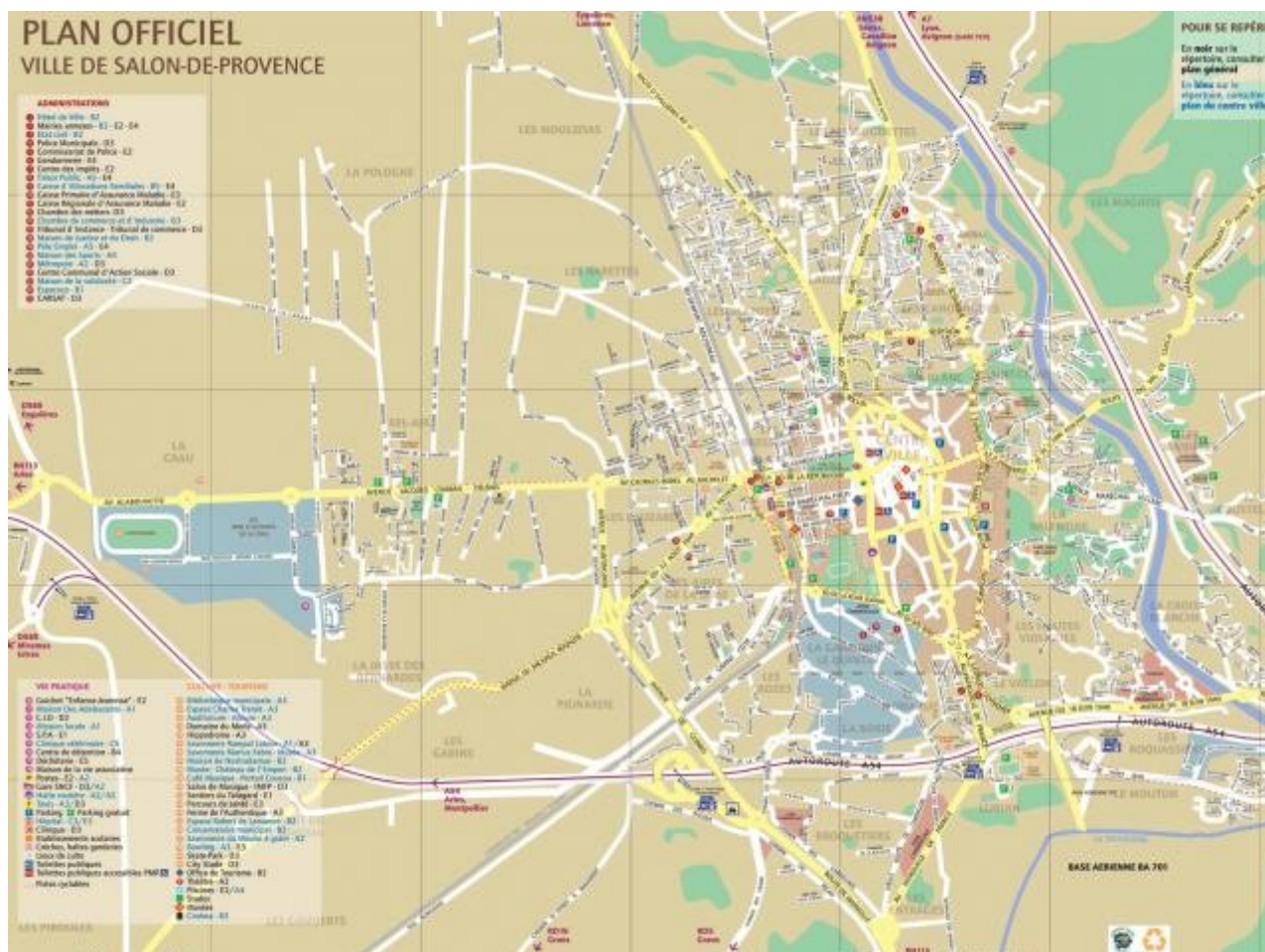
➔ Un bon dynamisme socio-démographique qui justifie le maintien d'un équipement commercial de proximité suffisamment diversifié et attractif pour répondre aux besoins des habitants.

➔ Développement du transport en commun avec la présence d'aires de stationnement en périphérie.

➔ Un pôle d'échange Multimodal (PEM) jouxtant la gare de Salon-de-Provence a été créé pour servir de lieu d'échanges permettant la connexion de différents modes de transports : train, métro, bus, circulations douces... Il permet de faciliter les correspondances, tant pour les liaisons de proximité que pour les déplacements nationaux et internationaux, tout en offrant des services adaptés aux besoins de tous les usagers.

➔ Enfin, la Ville accueille un pôle d'excellence militaro-scientifique avec la Base aérienne 701 et sa célèbre Patrouille de France mais aussi l'ONERA.

D - Un projet volontariste d'aménagement du centre ville :



La Commune de Salon-de-Provence a connu un vaste chantier de requalification des cours de son centre ville de 2004 à 2007.

8 millions d'euros ont été investis dans des travaux d'embellissement et de revitalisation des artères principales de la ville. L'aménagement des centres villes revêt une importance majeure dans la perspective du maintien et du développement de la vie économique et sociale, dans la mesure où il constitue un préalable indispensable à la sauvegarde du commerce de proximité.

Dans le cadre de son développement économique, la Ville a souhaité réaménager la place Morgan pour lui donner une nouvelle identité urbaine et en faire un nouveau lieu d'échange et d'animations. Ce réaménagement urbain commercial et de loisirs s'est intégré dans une stratégie globale de la Municipalité d'étoffer et d'élargir le centre ville de Salon-de-Provence afin d'encourager les ménages salonnais à revenir vers le centre-ville et de limiter ainsi l'évasion d'achats (vers Vitrolles notamment).

De plus, un multiplexe «Cinéplanet» transfert du Pôle de cinéma implanté aux abords de la place Gambetta vient compléter les activités d'arcades et de bowling sur la place Morgan afin de conforter le dynamisme et la diversité de l'offre de restauration du centre ville.

En parallèle, ce transfert libère un ensemble immobilier et foncier important dont la localisation au contact de l'hypercentre commercial garantit dès à présent sa forte commercialité et son caractère stratégique au sein du commerce du centre ville.

L'objectif fondamental de ces réaménagements repose sur la volonté d'une part, de maintenir et d'attirer la population en centre ville et d'autre part de préserver le commerce de proximité, véritable vecteur du lien social et du sentiment de «vivre ensemble», essentiel au maintien des traditions et de l'âme d'une cité.

La politique communale de protection du commerce de proximité vise à favoriser l'installation d'activités susceptibles de dynamiser ce secteur de la ville. L'objet de préemption exercée par la Commune lui permettant lors d'une cession de fond de commerce d'exercer son droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant, permettant la sauvegarde du commerce de proximité et la préservation de l'activité commerciale de la commune.

C'est dans ces conditions que la Commune de Salon-de-Provence a décidé d'exercer son Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur un bien situé en copropriété au 87, Place Gambetta à Salon-de-Provence, 18 Rue de Sévigné cadastré sous le n°30 de la section AD –

Ces acquisitions doivent permettre:

- ➔ D'une part, d'avoir un effet levier : l'action ciblée sur un même linéaire sécurise les commerces existants rachetés et incite de nouveaux commerçants à venir s'y installer;
- ➔ D'autres part, de recréer un plan de «marchandisage»: tout comme dans un centre commercial privé, cela permet d'assurer un circuit commercial cohérent.

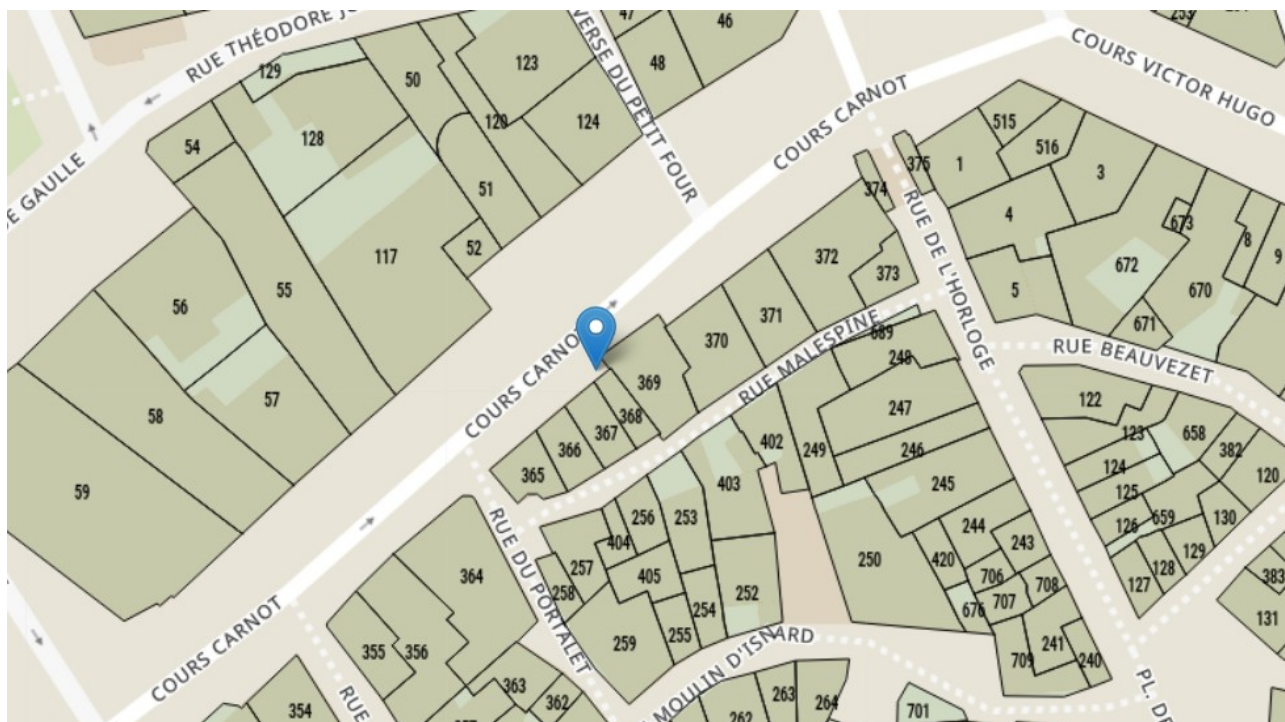
2 - Situation du commerce

a) Son emplacement:

Le local est situé 45 Cours Carnot.

Des places de stationnement longent ce bien. Le local est également situé à proximité du Victor Hugo, Gimon et du parking de l'Empéri. Il est aussi idéalement situé à quelques encablures de la place Morgan, site emblématique de la Commune.

Il se trouve également à proximité du centre historique de la Ville. C'est une place très commerçante.



Le Cours Carnot est l'un des axes principaux de la Ville. Il s'agit d'un axe de flux importants (automobiles, piétons)

b) Zone de chalandise:

On peut considérer plusieurs zones de chalandise:

- La première zone est celle de Salon-de-Provence
- La seconde s'étend à la communauté d'agglomération + villes avoisinantes (Grans, Miramas...)
- 150 000 habitants à moins de 20 minutes de Salon-de-Provence

3 - Potentiel commercial

a) Son exploitation actuelle: (sans)

L'exploitation concernait un concept original de petite restauration healthy à emporter.

Montant du loyer annuel:

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 400, 00 € soit 4800,00 € (Quatre mille huit cents euros par an) charges non incluses payable mensuellement en douze termes égaux.

Le loyer sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation du coût de l'indice, considérée par rapport à l'indice de base.

Le loyer a été basé sur l'indice trimestriel des loyers des baux commerciaux, publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, lequel était, pour le 3ème trimestre 2025, valeur 137,09, publié par l'Insee le 16 décembre 2025.

Le preneur s'engage à effectuer toutes les démarches administratives liées à son installation dans le local auprès des services de la réglementation administrative: demandes d'installation d'enseigne, d'autorisation pour l'accessibilité ERP...

b) Ses possibilités d'exploitation

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale sur cette artère, certaines activités **sont exclues dans le cadre de la reprise du local commercial** :

- Les services immobiliers
- Les opticiens
- Taxiphones/Cybercafé
- La restauration de nuit, rapide et snacking
- Bazar en tous genres
- Salon de coiffure / esthétique

Le type d'activités recherché :

- Concept original alimentaire / Healthy / Bar à salade / A emporter / ...
- Toute activité complémentaire susceptible d'apporter de la diversité commerciale

De même seront exclus les commerces sur-représentés sur la Place Gambetta.

4 - Description du commerce

a) État des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

b) Description du commerce

Local commercial ou bureau.

Pas d'extraction dans ce local

Surface privative en rez de chaussée: 85, 09 m²

5 – Condition de location

Les candidats sont invités à faire des propositions en constituant un dossier comme prévu ci-dessous.

a) Le dossier à élaborer par le futur preneur

Conformément aux dispositions de l'article R 214-10 du Code de l'Urbanisme , un avis d'appel à projet sera affiché en Mairie pendant 2 mois.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- CV
- Lettre de motivation
- Business Plan
- Photos des produits (dans le cadre d'une activité commerciale)
- Copie de la carte d'identité

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

b) Les conditions du choix du repreneur

Concernant le choix du preneur, chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature décrit ci-dessus auprès des services administratifs de la ville de Salon de Provence par courrier avec avis de réception :

ESPACECO
Mairie de Salon de Provence
146 boulevard Lamartine
13300 Salon de Provence

Pour toute informations complémentaire ou demande de visite du local contacter l'Espace'eco par mail : espaceco@salondeprovence.fr ou par téléphone au 04 90 44 89 60.

Celui-ci devra permettre d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commercial eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal ayant instauré le Droit de préemption commercial mentionné ci-avant , ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat.

Une commission composée d'élus et des représentants de la Commune se réunira afin d'étudier les candidatures présentées.

Calendrier Prévisionnel: Les visites auront lieu toute la durée de la procédure de l'appel à projet soit du **26/03/2026 au 26/05/2026**.

Réponse aux candidatures: les réponses à candidatures seront faites par téléphone et simultanément par courrier avec AR.

Travaux: Si le candidat retenu souhaite effectuer des travaux, ce dernier s'engage à ce que les travaux soient effectués dans un délai de deux mois suivant la signature du bail.