

HD/ER

CAHIER DES CHARGES

BAIL DÉROGATOIRE

AVENUE PAUL BOURRET

13300 SALON-DE-PROVENCE

LE RÉCONFORT





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.

La paupérisation de certaines rues et les difficultés que rencontrent les commerces qui s'y trouvent ont contribué à instaurer un droit de préemption défini par l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme.

- 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

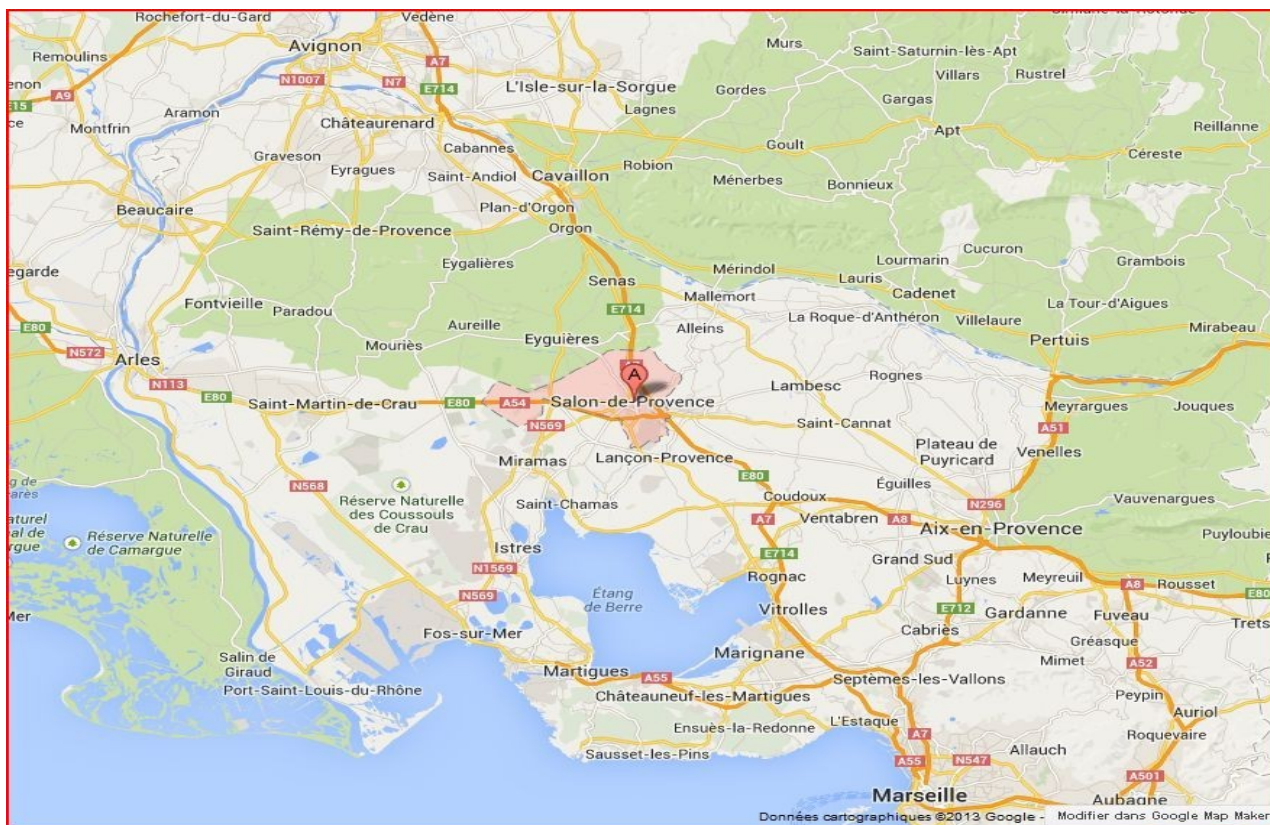
Salon-de-Provence est une grande ville du Sud Est de la France. Située dans le Département des Bouches-du-Rhône en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, elle fait partie de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Stratégiquement située 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 45080 habitants en 2025 (Source INSEE). 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. 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 629 habitants/km², soit près de 2 fois supérieure à la densité de population départementale (388 habitants/km²) .

Population du centre-ville : 4609 habitants en 2023

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.

La Ville compte environ 20 310 ménages soit 2,1 personnes en moyenne par ménage.

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 Dîme/Intermarché 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 : CAROLL, JEFF DE BRUGES, MONOPRIX, MANGO, MAISON 1 2 3, YVES ROCHER, ARMAND THIERRY, ROY RENÉ, LA FÉE MARABOUTEE, SOULEIADO, OPTIC 2000, LE BOULANGER DE LA PLACE, FLOREL EN PROVENCE, MORGAN, MAISON BREMOND 1830, BOCAGE, BIO BURGER, ACCES VISION, PALAIS DES THÉS, CHABRAND, PIMKIE, LE PETIT FRANÇAIS DU SUD...

➔ 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, RESTAURATION DIVERSE...

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

De nouvelles enseignes sur la ville : FABRIQUE DE STYLES, ANGE, ZEEMAN, TERRE DE RUNNING, ACTION.

La Ville de Salon-de-Provence et son centre ville occupe la troisième place de la Métropole en matière de chiffre d'affaires commercial annuel avec :

24 000 m² de surface de vente en Centre ville + la Place Morgan.

600 commerçants et artisans.

1/6 d'enseignes nationales et un taux de vacance maîtrisé.

➔ DOTATION DU CENTRE-VILLE EN ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ

Dotation commerciale pour 1000 habitants du centre-ville : 124, 5 commerces

Dotation en activités de proximité :

Boulangerie : 6 Boucherie, charcuterie : 4 Alimentation générale : 2 Café-restaurant : 117

➔ 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).

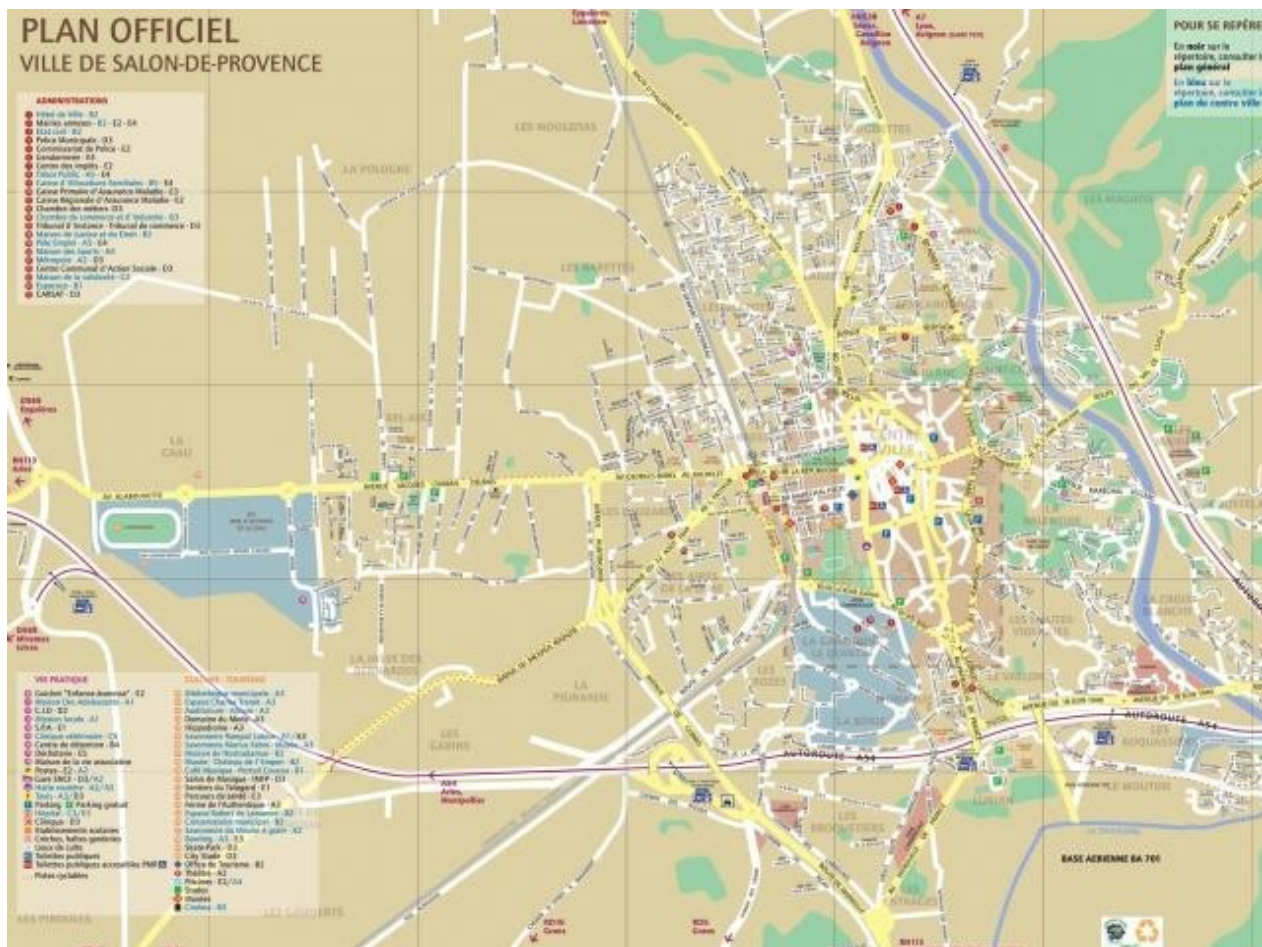
➔ Un bon dynamisme socio-démographique qui justifie le maintien d'un équipement commercial de proximité suffisamment diversifié et attractif pour répondre aux besoins des habitants.

➔ 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 (Office national d'études et de recherches aérospatiales).

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'échanges 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» transfère du Pôle de cinéma implanté aux abords de la place Gambetta vient compléter les activités de bowling et de jeux d'arcade 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.

Réhabilitation de 500 mètres linéaires de réseaux souterrains d'eau potable et d'assainissement sur le Boulevard de la République avec une réorganisation du stationnement et la création d'une piste cyclable, élargissement des trottoirs.

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 fonds 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.

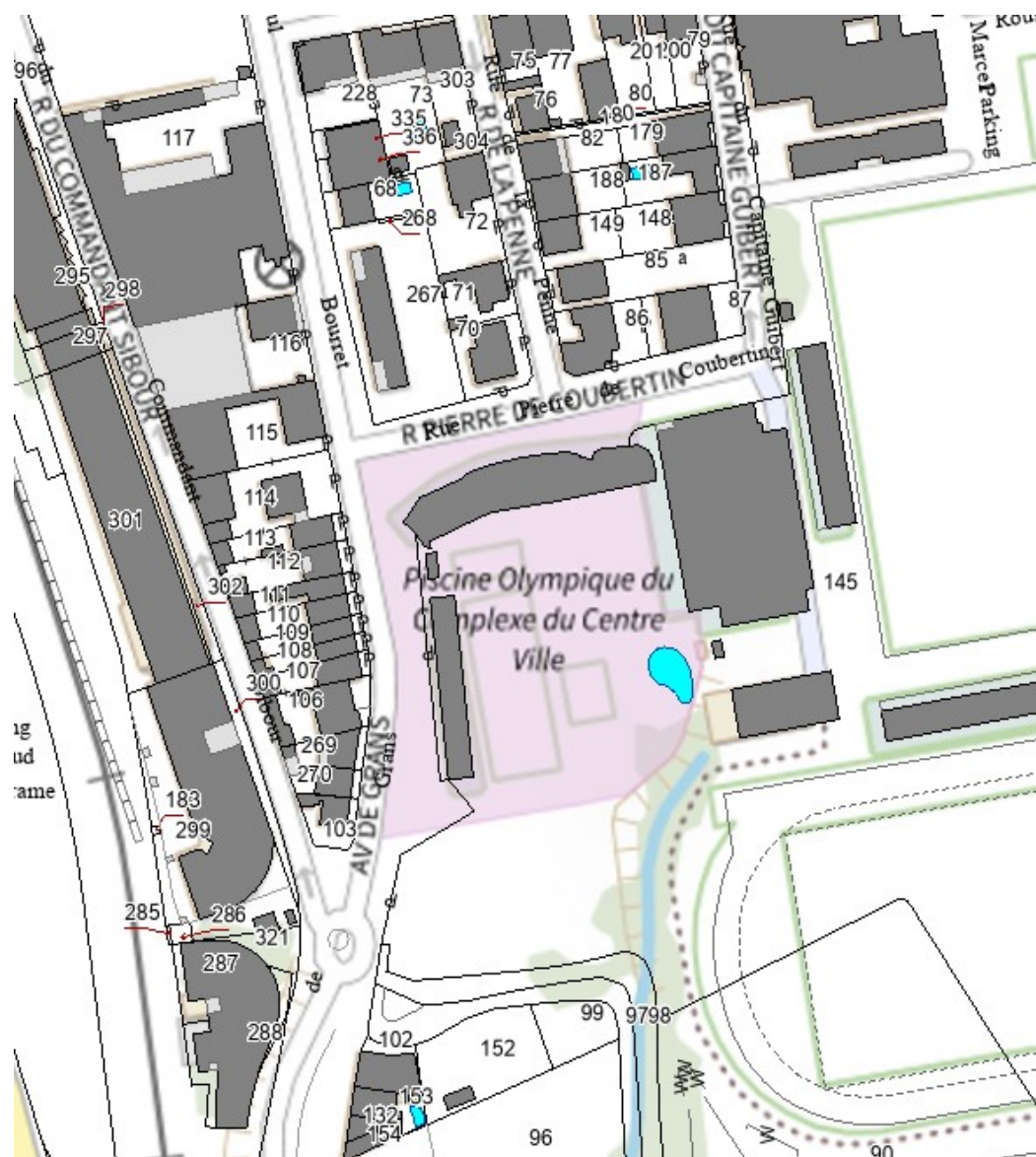
Ces acquisitions doivent permettre:

- ➔ 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'autre 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 chalet est situé Avenue Paul Bourret, au sein de la Piscine Municipale et à proximité du Stade d'honneur Marcel Roustan.



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 ainsi qu'aux villes avoisinantes (Grans, Miramas...)

➤ 150 000 habitants à moins de 20 minutes de Salon-de-Provence

3 - Potentiel commercial

a) Son exploitation actuelle :

Pas exploité actuellement.

Montant du loyer annuel :

Le présent bail dérogatoire est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel d'un montant de 500 € TTC/ mois

Pour la période estivale correspondant aux heures d'ouverture de la Piscine Municipale.

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

Dans le cas d'un commerce alimentaire, le preneur devra veiller au respect des normes d'hygiène et de sécurité sanitaire. A ce titre, le Service Communal d'Hygiène et de Santé peut être sollicité pour conseils et accompagnement.

b) Ses possibilités d'exploitation

Le type d'activités recherchées :

Snack, vente de pâtisserie, gaufres, glaces, bonbons, boissons non alcoolisées...

4 - Description du commerce

a) État des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent sans pouvoir exiger de travaux de la part du bailleur.

b) Description du commerce

Chalet avec terrasse :

- Terrasse : 13ml X 18 ml soit 234 m²
- Chalet :
 - côte intérieurs 2ml X 3.8 ml
 - côte extérieurs 2.3 ml X 4,2 ml

5 - Les conditions de location

a) Le dossier à élaborer par le futur repreneur

Conformément aux dispositions de l'article R 214-10 du Code de l'Urbanisme , un avis de mise à disposition sera affiché en Mairie pendant 60 jours comportant notamment un appel à candidature et le délai dans lequel les candidatures seront recevables.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Description détaillé du projet
- Business plan / prévisionnel
- Un visuel des aménagements extérieurs et intérieurs avec les agencements envisagés (l'Architecte des Bâtiments de France sera consulté pour avis) et le détail des travaux si nécessaire.
- Copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour
- Un CV
- Une lettre de motivation
- Avis de situation SIRENE

a) Les conditions du choix du repreneur

Concernant le choix du repreneur, 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 :

ESPAC'ECO
Mairie de Salon-de-Provence
146, boulevard Lamartine
13300 Salon-de-Provence

Pour toute demande de visite du local contacter l'Espace'Eco au 04. 90. 44. 89. 60.

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

A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

- Pertinence de l'activité proposée (notamment l'apport en terme de diversité et de qualité par rapport à l'offre commerciale existante sera prise en compte) : 40 %
- Dossier technique de reprise : appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés (solidité financière du candidat, financement, appréciation du potentiel commercial et viabilité économique du projet) : 40 %
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs et des matériaux envisagés pour ce projet : 20 %

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

c) La décision du choix du repreneur

Calendrier Prévisionnel : Les visites auront lieu toute la durée de la procédure de l'appel à projet soit du **25 Mars au 25 Mai 2026**.

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

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.