

HD/ER

## CAHIER DES CHARGES

### BAIL COMMERCIAL

43, Cours Victor Hugo  
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 commerce, 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 du Cours Victor Hugo 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**

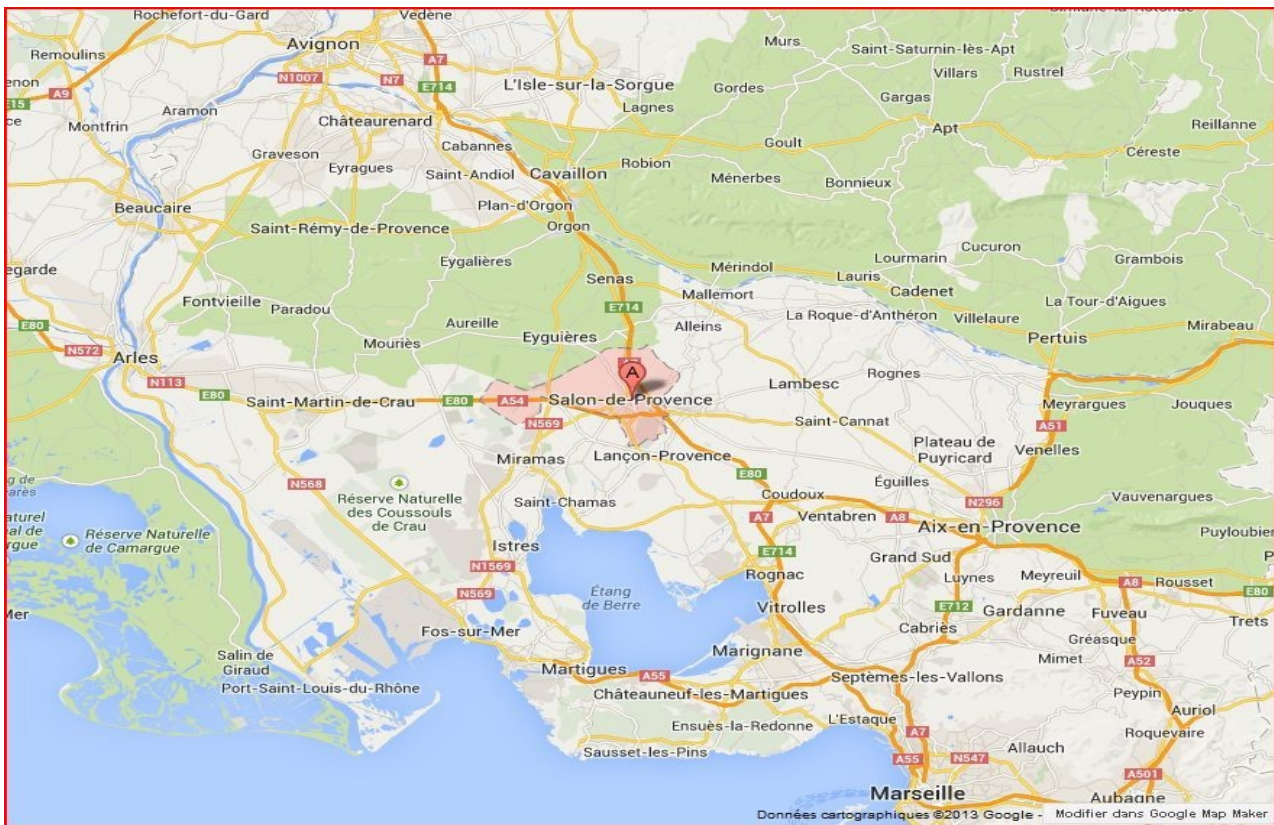
### a) - Situation géographique

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 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. 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/km<sup>2</sup>, soit près de 2 fois supérieure à la densité de population départementale (388 habitants/km<sup>2</sup>) .

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 km<sup>2</sup> 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.

c) Potentiel :

**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/Géant Casino 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 THIERY, ROY RENÉ, LA FÉE MARABOUTEE, SOULEIADO, OPTIC 2000, GREEN BAGEL CAFÉ, LE BOULANGER DE LA PLACE, FLOREL EN PROVENCE, MORGAN, MAISON BREMOND 1830, BOCAGE, NATURE ET DÉCOUVERTE, BIO BURGER, ACCES VISION, PALAIS DES THÉS, CHABRAND, PIMKIE,

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

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

### **Services proposés :**

BOWLING STAR DE 12 PISTES, FITNESS PARK, RESTAURATION DIVERSE...

Une surface de 9700 m<sup>2</sup> de commerces et de loisirs avec 755 places de parking.

De nouvelles enseignes sur la ville : FABRIQUE DE STYLES, ANGE, ZEEMAN, TERRE DE RUNNING et 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 m<sup>2</sup> 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 dans le centre historique (artisans créateurs)

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).



De plus, un multiplexe «Cinéplanet» transfère du Pôle de cinéma implanté aux abords de la place Gambetta vient compléter les activités de patinoire 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 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'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

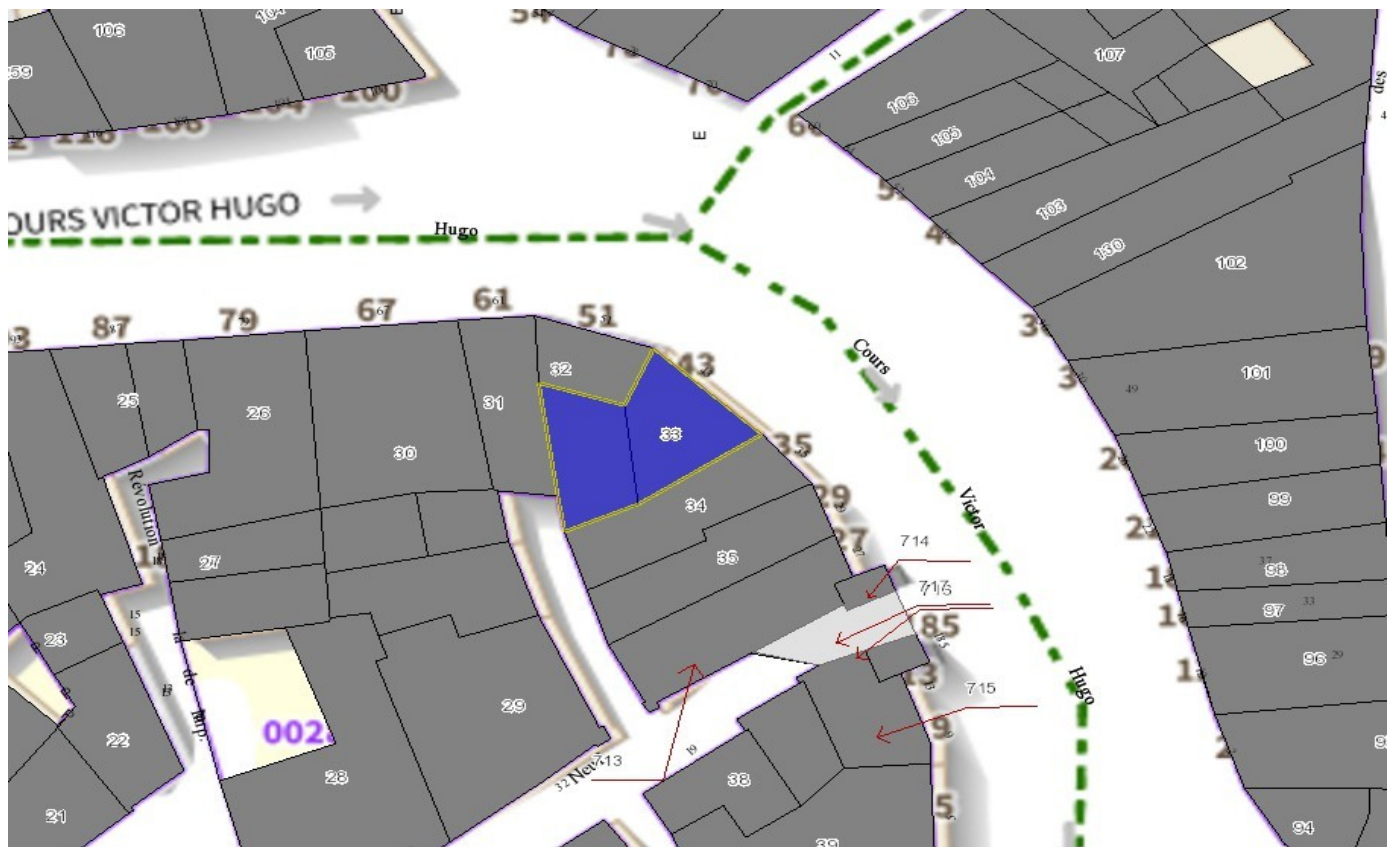
### a) Son emplacement:

Le local est situé Cours Victor Hugo, au numéro 43, à proximité de l'Hôtel de Ville et en prolongement du Cours Gimon. ce boulevard est très passant, et amène vers le Centre ancien et son célèbre château.

Il est aussi idéalement situé près de la place Morgan, site emblématique de la Commune.

Date : 01/03/2024 Echelle : 1:500

**Parcelle 132103 AB0033**



Commune SALON-DE-PROVENCE  
Adresse 43 Cours Victor Hugo

Le Cours Victor Hugo est un axe important 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 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.

Droit au bail : 55 000 euros

Montant du loyer annuel :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1 432, 80 € HT/ mois plus charges à savoir eau, taxe ordures ménagères. Soit 17193, 60 € HT/ par an ( Dix sept mille cent quatre vingt treize euros soixante centimes)

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 4ème trimestre 2023, valeur 132, 63, parution le 04/04/2024.

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 conclusion de ce bail commercial dont le fonds sera créé par le futur locataire.

- Les banques, assurances
- Les services immobiliers
- Salons de coiffure et d'esthétique
- Les opticiens
- Taxiphones/Cybercafé
- Restauration/Débit de boissons
- Bazar en tous genres

#### **Le type d'activités recherchées :**

- Prêt à porter, linge de maison...

De même seront exclus les commerces sur-représentés sur le Cours Victor Hugo. Les conditions d'exploitation et de location du local commercial sont précisées à l'article 5 du présent appel à projet.

### **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

Local commercial situé au RDC avec 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis 43 Cours Victor Hugo 13300 Salon-de-Provence, figurant au cadastre Section AB 0033 d'une superficie totale d'environ 47 m<sup>2</sup> surface de vente et 180 m<sup>2</sup> de surface totale, composé d'un local mezzanine, appartenant à la Commune de Salon-de-Provence.

## 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 demise 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 :

- L'extrait K-Bis, de moins de 3 mois de la société ou les projets de statuts dans le cas ou la société serait en cours de création
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan
- Un dossier technique de reprise comportant le business plan de l'activité future ainsi qu'une lettre de motivation.
- 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
- Avis d'imposition actuel du gérant
- Le statut matrimonial du repreneur

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

### 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 :

**ESPACECO**  
**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 **1er Avril 2026 au 1er Juin 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.

En cas d'appel à candidature infructueux l'appel à projet sera affiché dans un délai de deux mois. En parallèle la Ville se réserve la droit de mettre en place un bail précaire.