



## **COMMUNE DE CAPBRETON**

### **APPEL A PROJETS**

#### **BAIL COMMERCIAL PORTANT SUR LA LOCATION D'UN LOCAL EN CŒUR DE VILLE – RUE MADELEINE CASTAINGS**

---

#### **CAHIER DES CHARGES**

---

**Date limite de dépôt des dossiers : lundi 6 janvier 2020 – 12h**

#### **CONTEXTE**

Capbreton a lancé un vaste projet de revitalisation de son centre-ville. Cette redynamisation constitue un enjeu fondamental pour le développement et l'attractivité économique de la commune, et pour l'embellissement du cadre de vie des Capbretonnais. L'objectif premier est de redonner tout son charme à la Cité marine et de dessiner le visage du Capbreton de demain.

#### **UN NOUVEAU CŒUR DE VILLE À CAPBRETON**

Retour aux sources du Boudigau, un aménagement des allées Marines agréable et ludique, rythmé par des "événements" qui deviendront rapidement incontournables à Capbreton :

- cabanes au bord du Boudigau ;
- et espace de restauration au dos du fronton...

Ces aménagements permettent d'orienter les Capbretonnais et les touristes vers le Boudigau, de faire revivre le site en tant que lieu de détente et d'animation, de développer l'attractivité touristique du site en lien avec la rue commerçante du Général de Gaulle et le marché couvert.

Dans cette dynamique, la ville de Capbreton organise un appel à projets pour l'exploitation à l'année, par bail commercial à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, d'un local en cœur de ville.

## **ARTICLE 1 – IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE**

**Ville de Capbreton**  
Place Saint-Nicolas  
BP 25  
40130 CAPBRETON

Collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département des Landes, identifiée au SIREN sous le numéro 21400065500016, représentée par son Maire, Monsieur Patrick LACLEDERE.

## **ARTICLE 2 - OBJET DE L'APPEL A PROJETS**

Cet appel à projets a pour objet la location d'un local non aménagé appartenant à la commune, situé rue Madeleine Castaings (entre le marché et la rue du général de Gaulle) pour y exploiter un commerce à l'année.

Il s'agit d'un emplacement stratégique localisé à proximité des principaux commerces et services et du marché, en plein cœur de ville. Il est proposé de développer une activité commerciale hors activité de restauration.

Il ne s'agit pas de concurrencer l'offre déjà présente sur la commune mais de la diversifier afin d'attirer et de capter une nouvelle clientèle.

L'occupant pourra développer l'attractivité du site en proposant un programme d'animations autonomes ou en lien avec les partenaires locaux sur le square Mouloudji.

### **ARTICLE 2-1 PRESENTATION DU LIEU**

La commune loue un bâtiment, d'environ 70 m<sup>2</sup> correspondant à l'emprise d'un espace commercial plus la possibilité d'occupation d'une terrasse extérieure (un espace de terrasse situé Square Mouloudji).

L'occupant devra installer son commerce dans la limite du périmètre concédé.

La location du bâtiment appartenant à la commune de Capbreton fait l'objet d'un bail commercial.

Le bien à la location est actuellement configuré en espace de bureaux avec espace sanitaire. Le local est isolé et comporte les éléments suivants : alimentations électriques, arrivée et évacuation d'eau.

Aucun matériel n'est mis à disposition de l'occupant qui doit prendre à sa charge l'ensemble des équipements qu'il jugera approprié à l'exercice de son activité.

Les abonnements en fluides seront à la charge de l'occupant.

Des travaux seront à effectuer en fonction du projet retenu. La répartition des travaux pourra faire l'objet d'une négociation.

Toute publicité est strictement interdite sur le local. Une enseigne pourra cependant être apposée sur une seule façade du local et devra faire l'objet d'une validation préalable par l'administration communale.

L'occupant devra prendre toutes dispositions pour tenir les abords du local en état de propreté, pendant toute la période de l'exploitation.

### **ARTICLE 3 – DOSSIER DE CANDIDATURE**

Le cahier des charges est remis gratuitement à chaque candidat.  
La commune de Capbreton se réserve le droit d'apporter au plus tard dix jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au présent cahier des charges.

Chaque candidat aura à produire un dossier de candidature complet comprenant les pièces suivantes :

- une présentation de l'activité, des produits commercialisés et la grille tarifaire des produits vendus.
- des visuels (photos, croquis, simulation) des installations avec les plans précis ainsi que le visuel de l'enseigne et des éléments de communication et la description des matériaux composant les installations intérieures et extérieures (matières, coloris). L'exploitant devra fournir un devis des travaux d'aménagement.
- les modalités de fonctionnement : moyens humains, le projet de développement commercial, les fournisseurs et approvisionnements avec le détail des budgets investissement et fonctionnement ainsi que le business plan (compte prévisionnel) sur 24 mois.
- les mesures proposées en matière d'occupation « durable » permettant de respecter le lieu d'exploitation.
- le programme des animations envisagées.
- les dates et horaires d'ouverture
- un dossier administratif comprenant :
  - ✓ l'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou équivalent

- ✓ une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- ✓ une attestation sur l'honneur de non condamnation pour entrave à la législation du code du travail.

Les pièces administratives indiquées devront être fournies préalablement à la signature du contrat. En l'absence des documents la collectivité pourra revenir sur sa décision de location.

La transmission de l'offre devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**« Candidature à un bail commercial portant sur la location d'un local en cœur de ville – rue Madeleine Castaings – Ne pas ouvrir ».**

Les plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Capbreton  
Place Saint-Nicolas  
BP 25  
40130 CAPBRETON

Les plis qui seraient transmis après la date et l'heure limites ne seront pas retenus.

#### **Article 4 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION**

Le bail commercial est accordé à titre personnel à l'occupant. Celui-ci ne pourra pas sous-louer son local.

#### **Article 5 : URBANISME**

Toute activité similaire à un établissement recevant du public (ERP) devra être en possession d'une autorisation de travaux portant sur l'accessibilité et la sécurité, te faisant l'objet d'un arrêté signé par Monsieur le Maire, après instruction. Celle-ci devra être déposée en mairie de Capbreton auprès du Service urbanisme. Par ailleurs, toute modification de façades (devantures, ouvertures, teintes, etc) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en mairie. Les demandes d'enseignes sont à déposer à la DDTM (Mont de Marsan, service Nature et Forêt). Il conviendra d'apprécier les délais d'instruction des demandes. Aussi, l'occupant devra attendre une réponse de l'administration avant toute installation. Le manquement à cette obligation entrainera une infraction au titre de l'article R.480-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **Article 6 : LOYER DU BAIL ET REDEVANCE DE LA TERRASSE**

Le bail portant sur le local sera consenti moyennant un loyer, appelé loyer binaire, composé :

- d'une part fixe de 600€ HT mensuel

- et d'une part variable calculée en pourcentage du chiffre d'affaire. Ce pourcentage sera proposé par le candidat à la remise de son dossier d'appel à projets.

Cette part variable sera exigée, au 30 juin de l'année N+1 sur le chiffre d'affaire de l'année N.

Dans le cas de l'exploitation d'une terrasse, une redevance sera calculée au m<sup>2</sup> conformément à la décision du maire fixant annuellement les droits de place. A titre d'information, le montant au m<sup>2</sup> annuel pour l'année 2019, d'occupation du domaine public pour une terrasse ouverte et non aménagée est de 45 €/m<sup>2</sup>/an.

## **ARTICLE 7 – EXAMEN DES CANDIDATURES**

Les critères de jugement des offres sont les suivants :

1. Qualité de l'offre commerciale (40%)
  - qualité et présentation des produits
  - politique de prix
  - animations et prestations annuelles, occupation et valorisation environnementale
2. Expérience du candidat dans le domaine du commerce (40%)
3. Pourcentage du chiffre d'affaire proposé par le candidat, pour le calcul de la part variable du loyer (20%)

L'administration effectuera un rapport d'analyse qui sera présenté pour avis consultatif à la commission « Animations économie et touristique » puis soumis à la décision de l'exécutif.

Après examen des offres, l'autorité habilitée à signer le bail pourra entamer des négociations avec un ou plusieurs candidats de son choix.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la ville de Capbreton se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'attribution de l'autorisation et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

L'ensemble du dossier sera consultable sur le site de la Ville après attribution.