



COMMUNE DE CAPBRETON

APPEL A PROJETS : ACTIVITÉ COMMERCE DE DÉTAIL

CAHIER DES CHARGES

Date limite de dépôt des dossiers : Vendredi 21 octobre 2022 à 12h00

CONTEXTE

La ville de Capbreton a lancé un vaste projet de revitalisation de son centre-bourg. 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.

Dans cette dynamique la municipalité a préempté, à l'occasion de la cession d'un droit au bail, un local commercial situé 4 rue Jean-Baptiste Gabarra. Cela pour préserver la diversité des commerces et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre du centre-ville. Il s'agit d'un emplacement stratégique localisé à proximité des principaux commerces et services, parfaitement visible et très accessible.

La ville de Capbreton organise un appel à projets pour sélectionner l'exploitant de cet espace commercial conformément aux articles R214-11 à R214-15 du code de l'urbanisme.

☞ Activité ciblée : **Commerce de détail ouvert à l'année favorisant l'attractivité de la rue.**

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 et dument habilité par décision du conseil municipal en date du

ARTICLE 2 - OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Cet appel à projets a pour objet la recherche d'un exploitant en vue d'une rétrocession d'un droit au bail

du local commercial sis 4 rue Jean-Baptiste Gabarra à Capbreton suite à l'exercice d'un droit de préemption effectué le 19 août 2022.

ARTICLE 3 - PRESENTATION DU LIEU

L'occupant pourra installer son commerce, suivant les règles d'urbanisme en vigueur, dans un espace global de 41 m², réparti comme suit :

- une boutique avec vitrine sur rue d'environ 31 m²
- une réserve et des sanitaires pour environ 10 m²

Le bien loué pourra être utilisé pour l'exploitation de tous commerces. Toutefois le preneur ne pourra exercer d'activités produisant des nuisances.

Aucun matériel ni mobilier n'est mis à la disposition de l'occupant qui prendra à sa charge l'ensemble des équipements et mobiliers qu'il jugera approprié à l'exercice de son activité.

ARTICLE 4 – DOSSIER DE CANDIDATURE

Article 4-1 : Composantes

Le présent 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 :

- 1) Références professionnelles
- 2) Présentation du concept et des produits commercialisés
- 3) 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'enseigne sera soumise à un avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les plans et visuels devront tenir compte de la proposition de l'architecte qui a été retenu lors du concours.

- a) Modalités de fonctionnement du commerce :
 - Moyens humains ;
 - Projet de développement commercial,

- b) Dates et horaires d'ouverture du commerce

- 4) Approche financière :
 - Budget Investissement
 - Budget Fonctionnement

- Business plan (compte prévisionnel)

Le candidat devra fournir notamment un devis des travaux d'équipement et d'aménagement.

5) Calendrier de mise en œuvre

Article 4-2 : Transmission

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

« Candidature « exploitation d'un commerce de détail rue Jean-Baptiste Gabarra ».

Les plis seront transmis soit par

- Voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception,
- Dématérialisée à l'adresse mail suivante : marchespublics@capbreton.fr,
- 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.

Ou par email à l'adresse suivante: juridique@capbreton.fr. Un accusé de réception sera automatiquement transmis au porteur de projet.

Article 4-3 : Dossier administratif

Un dossier administratif sera demandé avant l'engagement contractuel 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.

Comme indiqué ci-dessus, ces pièces administratives devront être fournies préalablement à la signature du contrat. En l'absence des documents la collectivité pourra revenir sur sa décision de location.

Article 5 – MODALITE DU LOYER

Une fois le porteur de projet sélectionné, et après avis des propriétaires du local ; le futur locataire fera l'acquisition du droit au bail et se substituera à la collectivité.

Le loyer annuel est de 8 640 € payable mensuellement auquel s'ajoute la moitié de la taxe foncière de l'immeuble.

Tous les frais de téléphonie, d'internet, d'électricité, d'eau, d'installation de la fibre sont à la charge du bailleur.

Le loyer sera assujéti à la TVA en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du preneur.

La collectivité ayant acquis le droit au bail lors de la préemption pour un montant de 25 000 €, il est demandé au candidat de formuler une offre pour l'acquisition de ce droit d'entrée.

ARTICLE 6 – EXAMEN DES CANDIDATURES

Les critères de jugement des offres sont les suivants :

➤ **Qualité de l'offre commerciale : 60 %**

Concept du projet favorisant l'attractivité du centre-ville : 35

Périodes et horaires d'ouverture : 15

Diversité de l'offre par rapport à l'existant sur le périmètre du centre-ville : 10

➤ **Outils de communication pour promouvoir l'activité et développer sa clientèle : 10 %**

➤ **Prévisionnel d'activité : 30%**

- Estimation CA : 10

- Montant du droit d'entrée : 20

L'administration effectuera un rapport d'analyse qui sera soumis à délibération du **conseil municipal**.

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