

Quartier Lafourguette - Appel à candidature pour la rétrocession d'un droit au bail commercial situé 212 route de Seysses

Immobilier et Bâtiments
23-0241

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 25 janvier 2013, le Conseil Municipal a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité afin de développer la diversité, préserver l'équilibre et la variété commerciale dans le centre-ville et les cœurs de quartier. Le dispositif « Commerce-Avenir » permet ainsi à la Mairie de Toulouse de préempter les murs des fonds artisanaux, des fonds de commerces et des baux commerciaux.

Sur les secteurs identifiés, dont fait partie le quartier Lafourguette, la Mairie de Toulouse souhaite maîtriser l'activité commerciale afin de dynamiser et diversifier l'offre commerciale globale du quartier.

Aussi, dans le cadre de cette politique volontariste, la Mairie de Toulouse a décidé de préempter le 12 août 2021 et a acquis le 16 février 2022, un droit au bail commercial sis 212 route de Seysses, et cadastré Toulouse-La Fourguette-Poudrerie, section AR, n°80. Cette acquisition de fonds de commerce d'une surface d'environ 100m² avec cour et jardin, est intervenue au prix de 25 000€.

En application des articles L214-1 à L-214-11 et R-214-16 du Code de l'Urbanisme relatifs au droit de préemption des communes sur les baux commerciaux, la Mairie de Toulouse va procéder à la rétrocession de ce droit au bail par un appel à candidature.

La Mairie de Toulouse souhaite que ces lieux soient destinés à l'exercice d'une activité de supérette traditionnelle et/ou spécialisée répondant aux critères de complémentarité, de diversité et de qualité de l'offre au regard de celles existantes sur le quartier.

Cette consultation permettra à toutes les personnes intéressées et immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers de se positionner et de formuler une offre accompagnée des différents éléments du projet commercial. Ce dossier sera remis dans une enveloppe cachetée en office notarial.

Je vous précise que la cession sera subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur, propriétaire des murs. Une deuxième délibération, accompagnée d'un avis des domaines, vous sera présentée afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de rétrocession du droit au bail avec le candidat retenu.

Si ces dispositions recueillent votre agrément, je vous invite, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération suivantes :

Article 1 : Le Conseil Municipal approuve le cahier des charges de rétrocession du droit au bail du local commercial sis 212 route de Seysses, et cadastré Toulouse-La Fourgnette-Poudrerie, section AR, n°80.

Article 2 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Délibération du Conseil Municipal

Publiée le :

reçue à la Préfecture le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,**

Jean-Luc MOUDENC

Appel à projet Commercial





Approbation du cahier des charges d'appel à candidature de prise à bail d'un local commercial sis 212 route de Seysses (31100 TOULOUSE) à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le quartier.

RETROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL 212 ROUTE DE SEYSSES



Quartier Lafourquette

PRÉAMBULE

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-11 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

La Ville de Toulouse a la volonté de maintenir et de renforcer l'attractivité de son centre-ville, de ses quartiers : cœur d'activité et de convivialité. Elle se charge de les dynamiser par une diversité commerciale de qualité.

Par délibération n° 43 en date du 25 janvier 2013, le Conseil Municipal de Toulouse a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dans lequel les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption, dans la perspective de préserver l'équilibre et la variété de l'activité commerciale dans le centre-ville et les cœurs de quartiers.



Quartier Lafourquette

TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE	5
I - TOULOUSE : POPULATION ET POTENTIELS D'ATTRACTIVITÉ	5
II – LE QUARTIER LAFOURGUETTE: LES FACTEURS DE COMMERCIALITÉ DE CETTE CENTRALITE.....	5
III – DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL.....	6
1 – Modalités financières du bail.....	6
2 - Destination des lieux prévu au bail.....	6
IV – DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL.....	7
1- Etat des lieux.....	7
2- Superficie et composition du commerce.....	7
V – CONDITIONS DE CESSIION.....	7
1- Valeur de la vente	7
2- Type d'exploitation à respecter	8
3- Engagement du preneur	8
4- Travaux à la charge du preneur	8
VI – CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES	9
1- Dossier à élaborer par les candidats	9
2- Le délai de dépôt des candidatures	9
3- Les conditions de visite des lieux	10
VI- CHOIX DU CANDIDAT	10
1- Critères de sélection du candidat.....	10
3- Désignation du candidat	10
VII- DATE DE LA PRISE A BAIL.....	11

CONTEXTE

Dans le cadre de cette politique volontariste, la Mairie de Toulouse a acquis, le 24 janvier 2022 le fonds de commerce, situé 212 route de Seysses à Toulouse.

Via l'Établissement Public Foncier Local, elle a également acquis les murs en septembre 2022.

L'objectif consiste à assurer et pérenniser une offre commerciale diversifiée et d'ajouter une plus-value au potentiel commercial du quartier Lafourguette.

Conformément aux dispositions légales, la Mairie de Toulouse (qui rétrocède le bail suite à préemption par la collectivité) et l'EPFL (propriétaire), proposent de louer ce local commercial, selon le cahier des charges suivant:

I – TOULOUSE : POPULATION ET POTENTIELS D'ATTRACTIVITÉ

La ville de Toulouse est forte d'une population de 493 465 habitants (INSEE 2019), l'agglomération toulousaine comptant quant à elle 1 035 280 habitants.

Elle connaît une forte croissance démographique de près de 10 000 habitants par an.

Toulouse doit son attractivité à une localisation géographique et un cadre patrimonial, culturel et industriel de grande qualité (nombreux musées, Cité de l'Espace).

Elle apparaît comme un pôle commercial de référence en raison de l'importance de l'offre commerciale, artisanale et en services (près de 6000 commerces de moins de 300 m²) complétée par de nombreux marchés (3 halles couvertes ouvertes 6j/7 et 70 marchés de plein-vent).

Sur le plan des transports en commun, elle possède un très bon réseau de bus ainsi que 2 lignes de métro (une 3ème à venir) et un tramway qui mène notamment du centre-ville à l'aéroport de Toulouse-Blagnac, 4ème aéroport de province.

II - LE QUARTIER LAFOURGUETTE: LES FACTEURS DE COMMERCIALITÉ DE CETTE CENTRALITÉ

La route de Seysses est une voie principale de circulation à 50 km/h qui accueille plus de 10 000 véhicules/jour.

La centralité est desservie par la ligne de bus 12 (400 montées/jour) et une station VéloToulouse avec une piste cyclable à venir. Une zone bleue déploie plus de 80 places dans les rues adjacentes à la place des Glières, dont 21 au contact direct des commerces. Un marché hebdomadaire s'y installe tous les samedis matins (alimentaire et producteurs)

L'offre commerciale et de services du quartier est organisée tout le long de la Route de Seysses, mais se concentre malgré tout sur la section la plus proche de la place des Glières. La pharmacie et la poste sont les uniques locomotives de la centralité. L'offre de service est assez équilibrée (coiffeur, esthéticienne, laboratoire, cabinet médical, assureurs...) mais l'offre de commerce alimentaire est assez pauvre avec notamment l'absence de boulanger et de supérette. Un café, un restaurant et une sandwicherie animent un peu cette agréable section de la route de Seysses.

III – DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial dont la rétrocession est envisagée, porte sur un local commercial, sis 212 route de Seysses TOULOUSE (31100), cadastré 840 AR 80, dans le quartier Lafourguette.



Cet appel à projet vise à compléter l'offre commerciale existante sur le secteur avec l'implantation d'une supérette traditionnelle et/ou spécialisée.

1- Modalités financières du bail

Le bail sera consenti moyennant le versement d'un loyer annuel initial hors taxes et hors charges, payable mensuellement et d'avance le 5 de chaque mois, révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice du coût à la construction publié par l'INSÉE. Cette révision s'effectuera dans les conditions de l'article L. 145-38 du Code de commerce. Le loyer annuel sera à définir selon le projet proposé.

Toutefois, le prix de la location sera à définir avec le promoteur.

Un dépôt de garantie, correspondant à un mois de loyer, sera également demandé au candidat choisi ainsi qu'une participation financière à la rédaction du bail commercial à hauteur de 50% (soit environ 1 000 euros).

2- Destination des lieux prévu au bail

Le preneur devra exercer dans le local une activité de supérette traditionnelle et/ou spécialisée répondant aux critères de complémentarité, de diversité, et de qualité de l'offre au regard de l'offre existante sur le quartier Lafourguette.

IV- DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL



1 - État des lieux

Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel il se trouve lors de la rétrocession du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Mairie de Toulouse ni du propriétaire des murs.

2 - Superficie et composition du commerce

Le local donné à bail, objet de la rétrocession, est situé en Rez-de-chaussé avec un accès donnant directement sur la route de Seysses. D'une superficie approximative de 100 m², plus cour et jardin. Le bien est composé comme suit :

- Deux pièces principales de 50 m² environ chacune dont l'une avec point d'eau
- D'un patio de 30 m² environ fermé par une baie vitrée
- Une pièce servant de cuisine avec réserve d'environ 25 m²
- Un jardin

V – CONDITIONS DE CESSION

1- Valeur de la vente

La valeur proposée par le candidat, devra se définir sur un montant cohérent avec la particularité géographique favorable du site, le potentiel commercial décrit en paragraphes I,II et III et compatible avec les exigences de la Mairie de Toulouse. Il sera nécessairement supérieure ou égale à 25 000 euros (VINGT CINQ MILLE EUROS) : néanmoins toutes les propositions seront étudiées

Le montant des honoraires dues à Maître Bertrand BIASSETTE, conseil de la commune de TOULOUSE, sera de MILLE EUROS HORS TAXE (1.000 € HT), soit 1.200 € TTC. Ces honoraires seront à régler par l'acquéreur lors de la signature de l'acte de cession du droit au bail. L'acquéreur pourra également prendre son propre conseil, dont les honoraires seront également à sa charge, en plus des honoraires de Maître BIASSETTE.

2- Type d'exploitation à respecter

Dans le cadre de la reprise de ce droit au bail commercial, le preneur devra exercer une activité de supérette traditionnelle et/ou spécialisée répondant aux critères de complémentarité, de diversité, et de qualité de l'offre au regard de l'offre existante sur le quartier.

3- Engagements du preneur

Compte tenu de la situation stratégique de ce local commercial, la Mairie de Toulouse sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la présente procédure d'appel à candidatures.

La location se réalisera dans les conditions suivantes :

- Offre pertinente, qualitative, perenne, répondant aux besoins des usagers du quartier, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et capable de fidéliser la clientèle dans le cadre de l'activité commerciale.

Le preneur choisi devra exploiter ce commerce sur des jours et horaires d'ouverture suffisants.

4- Travaux à la charge du preneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Mairie de Toulouse des travaux supplémentaires.

Le locataire effectuera, à ses frais, toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- celles nécessaires au titre de l'activité du locataire ;
- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation du dispositif d'enseigne.

VI – CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES

1- Dossier à élaborer par les candidats

Les personnes physiques ou morales devront joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

- L'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;
- L'inscription au Registre 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 ;
- La copie de la carte d'identité du preneur.
- Un dossier technique, comportant :
 - Une lettre de motivation,
 - Business plan comprenant notamment une étude de marché
 - Le plan de financement du projet,
 - Le projet d'activité commerciale comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
 - Une note détaillée sur les travaux envisagés le cas échéant,
 - Un état d'endettement de la société si existante.

Tout dossier incomplet ne sera pas étudié.

2- Le délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être reçue, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention «**Candidature rétrocession bail commercial – 212 route de Seysses 31100 TOULOUSE - Ne pas ouvrir**», au plus tard, avant le **31 juillet 2023 à 17h00**, à l'adresse suivante :

Maître Bertrand BIASSETTE
Notaire
20 avenue Etienne Billières
31000 TOULOUSE

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à la Direction de l'Immobilier et des Bâtiments de la Mairie de Toulouse à l'adresse mail suivante :

gestion.patrimoine@mairie-toulouse.fr

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Mairie de Toulouse se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de prise à bail, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles ci-dessus indiquées.

3- Les conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial seront sur rendez-vous, sollicités auprès du Service Centralités, Commerce :

commerceartisanat@mairie-toulouse.fr

VII- CHOIX DU CANDIDAT

1- Critères de sélection du candidat

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Mairie de Toulouse d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de diversité et de qualité ainsi que la solidité financière du candidat.

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial :
 - o attractivité de l'offre proposée,
 - o respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune,
 - o qualité et originalité du concept proposé,
 - o plus-value au potentiel commercial du quartier Arnaud Bernard,
- Viabilité économique du projet
 - o solidité financière du candidat (garanties de financement, apport personnel...)
 - o sérieux du business plan,
- Pertinence technique du projet
 - o qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés.

2- Désignation du candidat

Conformément aux dispositions, de l'article R. 214-14 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal, au vu des dossiers de candidatures à l'acquisition du bail commercial objet du présent cahier des charges, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, Monsieur le Maire procédera à l'affichage en mairie pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération conformément aux dispositions de l'article R.214-15 du code précité.

VIII- NOTIFICATION AUX CANDIDATS

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Mairie de Toulouse se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la Mairie de Toulouse choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des Charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Mairie de Toulouse s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse. Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet pour le local sis 80 Grande rue Saint Michel, sans l'accord de la Mairie de Toulouse.

Chaque candidat sera ensuite informé, par la Mairie de Toulouse et par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision de soumettre, ou non, leur candidature au bailleur.

Fait à Toulouse, le 21 avril 2023

