

APPEL À CANDIDATURES POUR L'INSTALLATION D'UN COMMERCE DE PROXIMITÉ

19 rue de la Couronne – Aix-en-Provence

Date limite de candidature :

17 juillet 2026



Table des matières

I.	PREAMBULE	3
II.	PRÉSENTATION DU BIEN À LOUER	4
1.	Situation du local et environnement	4
2.	Description du local commercial	6
III.	CARACTÉRISTIQUES ET CONDITIONS DU BAIL	7
1.	Durée du bail et loyer	7
2.	Activités recherchées et destination du local	7
3.	Conditions d'aménagement et travaux	8
4.	Disponibilité et état des lieux	8
IV.	CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	8
1.	Pièces administratives et financières	8
2.	Dossier de présentation du projet	9
V.	MODALITÉS DE DÉPÔT ET DE SÉLECTION	9
1.	Dépôt des candidatures	9
2.	Critères de sélection	9
	ANNEXES	10
	ANNEXE 1 : PLAN DU LOCAL	10
	ANNEXE 2 : PHOTOGRAPHIES DU LOCAL	
	ANNEXE 2 : ATTESTATION SUR L'HONNEUR	11

I. PREAMBULE

La commune d'Aix-en-Provence dispose d'un tissu commercial solide, qui s'inscrit dans un cadre historique et patrimonial participant à son rayonnement. Depuis plus de vingt ans, la municipalité s'est, en effet, engagée dans une politique volontariste en faveur du commerce de centre-ville.

Cette dynamique, enclenchée depuis plusieurs années, a permis de consolider l'attractivité des différents secteurs marchand du territoire aixois et développant une offre à la fois touristique (présence de grandes enseignes nationales et internationales, locomotives) et, surtout, à destination des habitants de la commune, avec une part importante de commerce de proximité et d'indépendants. Dans ce contexte, la collectivité se fixe comme objectif de renforcer l'identité singulière de l'offre marchande du centre-ville en préservant ce type de commerces.

À l'heure où se développe majoritairement la ville du quart d'heure, préserver les commerces et services de proximité, au plus près des lieux de vie des aixois et ainsi favoriser non seulement le lien social mais également limiter les déplacements, paraît indispensable.

Par délibération n°2015-350 du Conseil Municipal en date du 23 juillet 2015, la Commune d'Aix-en-Provence a donc souhaité maintenir son Droit de Prémption Urbain Renforcé et par la suite confier son déploiement à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Pays d'Aix Territoires » afin de poursuivre l'action de réhabilitation engagée depuis plusieurs années sur le centre ancien.

Face au risque d'appauvrissement de la diversité commerciale et artisanale traditionnelle notamment avec la disparition des commerces de proximité et de services nécessaires aux habitants de la ville pour répondre à leurs besoins quotidiens, la Ville d'Aix-en-Provence a en effet souhaité maintenir et développer une politique volontariste pour mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales.

C'est la raison pour laquelle en sa qualité d'aménageur, la SPLA Pays d'Aix Territoires doit garantir la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent, permettant de valoriser le patrimoine architectural du centre-ville et répondant aux objectifs poursuivis par la collectivité.

Situé au cœur du centre-ville, le local commercial sis 19 rue de la Couronne s'inscrit pleinement dans ce périmètre stratégique. Dans un objectif de maintien et de renforcement d'un maillage commercial diversifié, la Ville d'Aix-en-Provence souhaite favoriser l'implantation d'une activité contribuant à l'équilibre de l'offre de proximité et à l'animation du tissu urbain.

Dans ce cadre, la Ville lance le présent appel à candidature en vue de sélectionner un porteur de projet dont l'activité s'inscrira dans les orientations municipales en matière de vitalité commerciale, de diversité de l'offre et d'animation du centre-ville.

Le présent cahier des charges a été approuvé par décision du Conseil d'administration de la SPLA Pays d'Aix en date du 16 juin 2026.

a. Situation sur plan cadastral

Le présent appel à candidature porte sur le local commercial cadastré AM 081. Ce dernier bénéficie d'une façade directe sur la rue de la Couronne, assurant une visibilité et un accès immédiat depuis l'espace public.

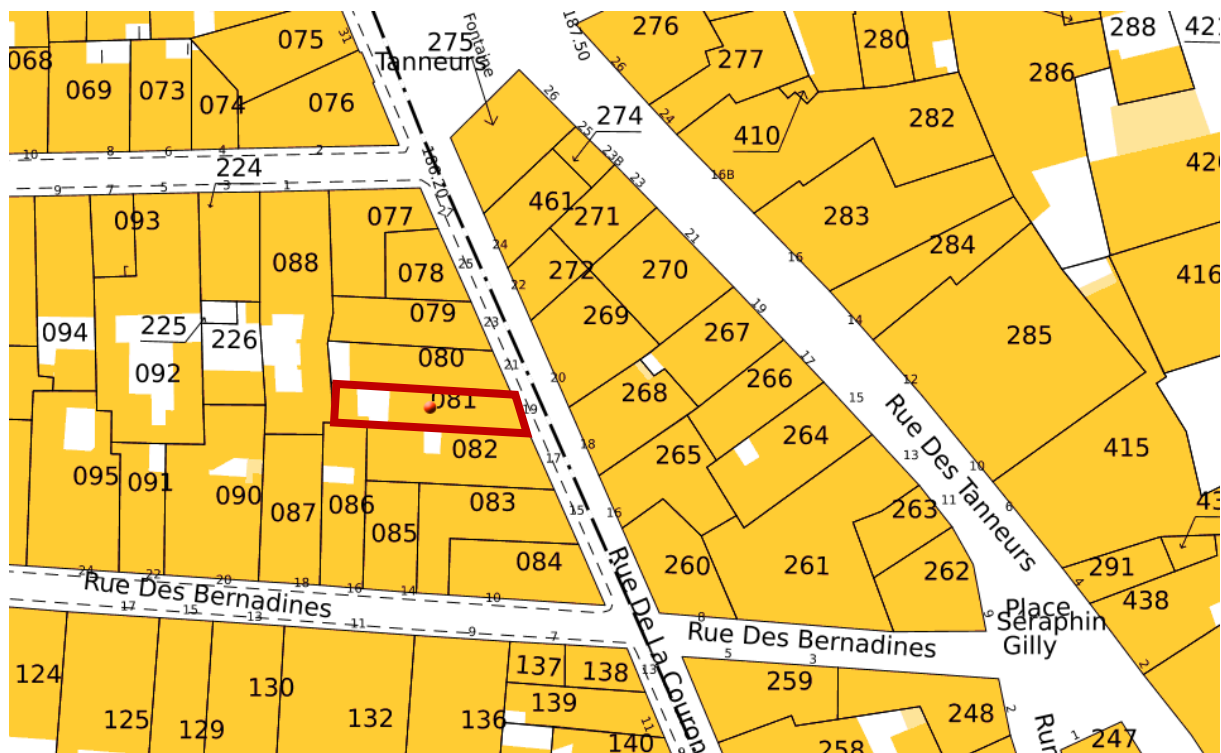


Figure 2.Extrait du plan cadastral

b. Description de l'environnement proche

Le local se situe dans une rue historique et commerçante. Ce secteur rassemble une population variée, composée de résidents permanents, d'étudiants et de touristes, générant un flux moyen de 16 800 passants piétons / jour. La zone bénéficie de plusieurs parkings à proximité, parmi eux le Parking de la Rotonde et le parking des Cardeurs. L'environnement commercial y est particulièrement dynamique, avec environ 27 établissements, marqués par une forte représentation d'activités de restauration. Le local profite ainsi d'un emplacement central, au cœur d'un quartier vivant, offrant une excellente visibilité pour une activité commerciale.

Le local concerné est implanté dans le périmètre du food-court du centre-ville, tel que défini par le Schéma d'Orientation du Commerce, de l'Artisanat et des Services de la ville d'Aix-en-Provence.

Ce document stratégique prévoit, au sein de ce secteur identifié, le renforcement et la diversification des activités de restauration, cafés et bars, afin de soutenir l'attractivité et l'équilibre commercial du cœur urbain. Il vise également à préserver la vocation marchande des rez-de-chaussée, à encadrer les nouvelles implantations de restauration en dehors de ce périmètre et à promouvoir des projets qualitatifs, générateurs de diversité d'usages et d'une fréquentation maîtrisée.

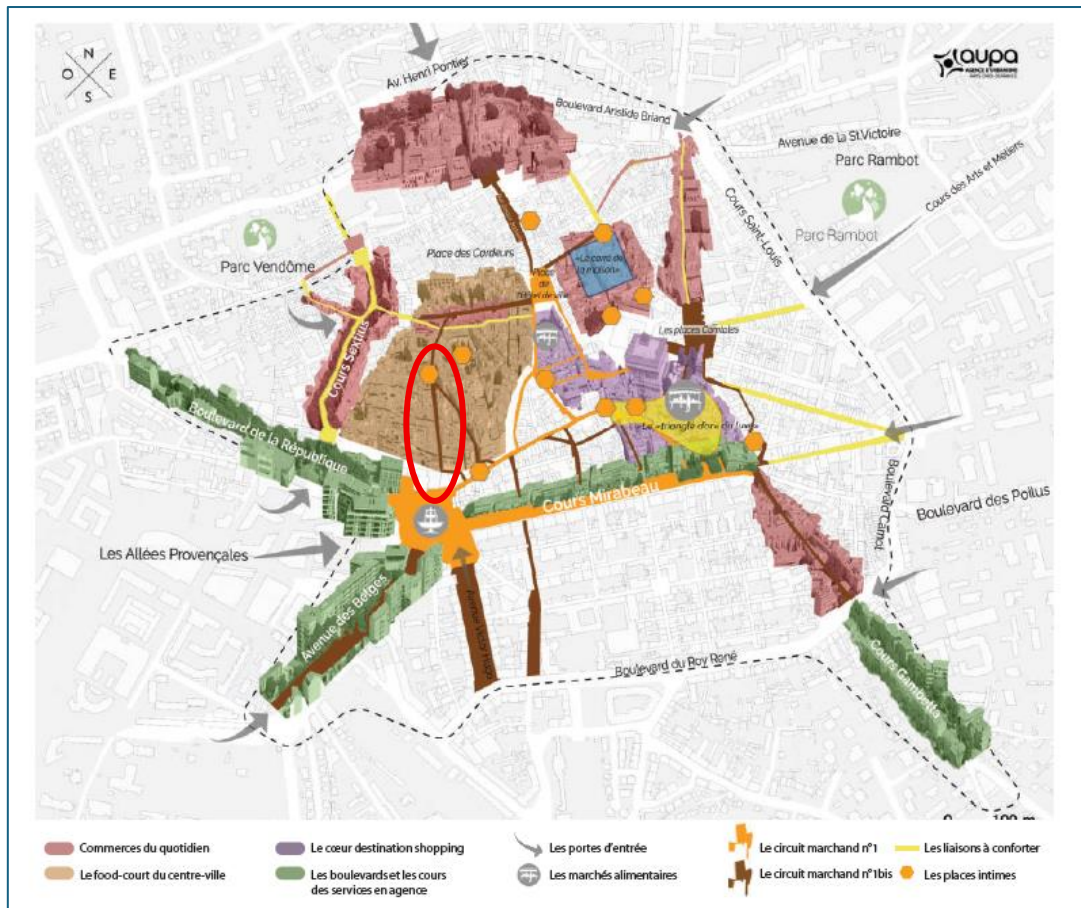


Figure 3. Schéma d'Orientation du Commerce, de l'Artisanat et des Services

2. Description du local commercial

Le local commercial, situé en rez-de-chaussée du bâtiment A, se compose :

- D'un espace de vente sur rue d'environ 16 m²,
- D'une arrière-boutique de 11 m², non mitoyenne, accessible par le couloir de l'immeuble,
- D'un WC et coin lavabo d'environ 2 m², situés au fond d'une cour privative,
- D'une cave en sous-sol d'environ 40 m², avec accès direct depuis le magasin.

L'ensemble a une superficie d'environ 77 m² et constitue une configuration fonctionnelle, articulant surface de vente, réserves et espaces de stockage, adaptée au développement d'une activité commerciale.

III. CARACTÉRISTIQUES ET CONDITIONS DU BAIL

1. Durée du bail et loyer

Le local fera l'objet d'un bail commercial d'une durée de 9 années entières et consécutives. Le bail sera conclu moyennant un loyer annuel de 23 000 € HT, payable mensuellement à chaque début de mois. La provision pour charges s'élève à 100 € par mois, soit 1 200 €/an HT. Le local est assujéti à la TVA.

La prise à bail du local est assortie du paiement d'un droit d'entrée dont le montant est fixé à 10 000 €.

Un dépôt de garantie de 3 300 € équivalent à 2 mois de loyer sera exigé.

2. Activités recherchées et destination du local

L'immeuble dans lequel se situe le local est destiné à un usage mixte : habitation et professionnel à l'exception du rez-de-chaussée réservé exclusivement à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales.

Le local est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale et artisanale du cœur de ville d'Aix-en-Provence et plus particulièrement du secteur.

La SPLA Pays d'Aix Territoires étudiera avec attention toute activité :

- Permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial et artisanal du secteur ;
- Pertinente et cohérente avec la vocation du secteur ;
- Attractive et permettant d'attirer un large flux de clientèle ;

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins. Les livraisons des fournisseurs du commerce ne devront pas causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des occupants de l'immeuble, du voisinage et des passants.

Afin d'éviter la surreprésentation de certaines typologies d'activités, les offres suivantes ne seront pas étudiées :

- Restauration rapide salée type sandwicherie ;
- Coiffure, barbier et esthétique ;
- Téléphonie ;
- Service type agence immobilière, agence de voyage ;
- Supérette, alimentation générale ;
- Vente de CBD et cigarettes électroniques.

La SPLA Pays d'Aix Territoires se réserve néanmoins le droit d'étudier toute proposition dont les caractéristiques et la pertinence permettront de répondre aux exigences listées plus haut.

L'activité du preneur retenu sera la seule destination autorisée par le contrat de bail à l'exclusion de toutes autres.

La cession du droit au bail ou du fonds de commerce sera soumise à des règles strictes inscrites au bail et ne pourra être réalisée sans accord express du bailleur.

3. Engagement du preneur

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement supplémentaire. Le preneur supportera à ses frais exclusifs toutes les transformations et aménagements nécessaires à son activité. Ces travaux devront faire l'objet d'autorisations préalables (déclaration de travaux, enseigne, etc.). **Néanmoins, la SPLA Pays d'Aix Territoires s'engage à réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité du local et livrera au preneur une « coque blanche » prête à être aménagée.**

Le preneur s'engage à respecter le Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Construction dans le cadre de la réalisation de travaux, lesquels seront préalablement autorisés par le bailleur.

Les candidats sont informés que le preneur fera son affaire exclusive de porter son projet. En aucun cas, la SPLA Pays d'Aix Territoires ne pourra être tenue responsable d'un refus opposé ou des contraintes administratives.

A cet effet, le preneur aura la possibilité de visiter les locaux afin de pouvoir envisager leur transformation.

A ce titre, le preneur devra s'engager expressément envers la SPLA Pays d'Aix Territoires à :

- Respecter de bonne foi l'objectif poursuivi par la SPLA Pays d'Aix Territoires et la Ville d'Aix-en-Provence et le présent cahier des charges ;
- Déployer ses meilleurs efforts afin de développer son activité et constituer une clientèle, conformément au projet commercial pour lequel il aura été choisi ;
- Exploiter personnellement l'activité pour laquelle il a été sélectionné dans les locaux pour une durée minimum de deux (2) ans ou, à défaut en avertir le bailleur ;
- S'engager à obtenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du local, conformément aux réglementations en vigueur (déclaration préalable, autorisation de travaux, enseigne...)
- Pour le cas où un concours bancaire serait sollicité, à déposer et obtenir le financement sollicité dans un délai de six mois à compter de la notification de l'attribution de son projet, sous peine de caducité de ladite attribution. En cas de défaut, la SPLA se réserve le droit de relancer l'appel à projet.

4. Prise de possession et état des lieux

Le local est livré en bon état à la suite de la réalisation de travaux de rénovation. Des travaux d'aménagement seront naturellement à prévoir par le preneur afin de répondre aux besoins de l'activité exercée.

La date fixant la disponibilité des lieux résultera d'un commun accord entre la SPLA Pays d'Aix Territoires et le preneur. Un état des lieux sera réalisé de manière contradictoire lors de la prise de possession des lieux par le preneur avec un représentant du futur bailleur.

IV. CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

1. Modalités de consultation du cahier des charges

Le présent cahier des charges est disponible en ligne sur le site internet du groupe SEMEPA à l'adresse suivante : <https://www.semepa.fr/projets>

Il est également consultable au siège de la SPLA Pays d'Aix Territoires situé 4 rue Lapierre du lundi au vendredi de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00.

Enfin, toute information complémentaire se rapportant au local et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée à l'adresse suivante : siwek@semepa.fr.

2. Conditions de visite des lieux

Les visites du local seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès de :

SPLA Pays d'Aix Territoires
Direction des Etudes et du Développement de l'Economie de Proximité
4 rue Lapierre
13100 AIX-EN-PROVENCE

Courriel : siwek@semepa.fr

Tél : 04 42 16 04 04

Les candidats et toutes personnes intéressées peuvent visiter le local avant le dépôt de leur candidature. Toute candidature conditionnée à la visite ultérieure du local sera considérée comme irrecevable.

3. Dossier à élaborer par le candidat

Les candidats devront transmettre un dossier de candidature par voie dématérialisée ou en 2 exemplaires en version papier comportant obligatoirement les pièces listées ci-après :

a. Pièces administratives

- Le présent cahier des charges accepté et signé en dernière page (les autres pages paraphées) par le candidat ou son représentant légal ;
- L'extrait K-Bis de moins de 3 mois de la société (si entreprise existante), ou les statuts constitutifs à jour, ou le projet de statuts dans le cas où la société est en cours de création.
- La copie de la pièce d'identité du ou des gérants de la société existante ou en cours de création (carte nationale d'identité, carte de séjour ou passeport).
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers, ou, pour une société établie dans un autre État membre de l'Union Européenne, un titre équivalent leur conférant la qualité de commerçant ou d'artisan.
- La copie de l'ensemble des décisions et jugements prononcés dans le cadre d'une procédure collective, si le candidat est en redressement judiciaire, avec, le cas échéant, une attestation du juge commissaire au plan confirmant le bon respect des modalités du plan de continuation.
- L'attestation sur l'honneur dûment signée est fournie en annexe.

b. Pièces financières

- **Pour les entreprises en création** : les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel de douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois ;
- **Pour les entreprises entre 1 an et 3 ans d'activité** : les derniers bilans certifiés des années d'exercice (liasse fiscale, bilan et compte de résultats détaillés), les prévisions budgétaires sur les douze mois, le plan de financement prévisionnel, le projet initial de développement de l'entreprise.
- **Pour les entreprises de plus de trois ans** : les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise (liasse fiscale, bilan et compte de résultats détaillés), les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel sur douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois.

c. Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation devra **obligatoirement** comprendre :

- **Un angle commercial et artisanal :**
 - Description de l'activité,
 - Périodes et horaires d'ouverture,
 - Typologie de la clientèle,
 - Gamme de prix,
 - Sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement,
 - Le catalogue des produits envisagés, des menus types (si projet de restauration),
 - Projet d'aménagement intérieur, visuel des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieur du local ;
 - Précision si organisation d'événements.

- **Un angle financier et économique :**
 - Plan de financement (besoins et ressources), clientèle ciblée et politique des prix, prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières),
 - Compte de résultat prévisionnel,
 - Un état d'endettement de la société existante et un accord bancaire en cas d'emprunt
 - Création d'emplois

- **Un angle relation humaine :**
 - Présentation du profil du candidat (parcours et expériences professionnelles)
 - Lettre de motivation indiquant notamment la contribution au dynamisme du centre-ville,
 - Constitution de l'équipe, optionnellement profil des personnes recherchées.

4. Envoi du dossier de candidature

Les candidatures devront être envoyées de préférence en format numérique, par courriel, avec demande d'accusé de réception, portant la mention en objet :

« **Candidature – Local commercial – 19 rue de la Couronne** » à l'adresse suivante :

siwek@semepa.fr

Elles pourront également être envoyées par LRAR, en deux exemplaires, sous enveloppe cachetée portant la mention « **Candidature – Local commercial – 19 rue de la Couronne - NE PAS OUVRIR** » à cette adresse :

SPLA Pays d'Aix Territoires
Direction des études et du Développement de l'Economie de Proximité
4 rue Lapierre
13100 AIX-EN-PROVENCE

5. Délai de dépôt des candidatures

Les offres devront être transmises au plus tard le 17 juillet 2026 à 12h00.

La réception des dossiers en version numérique ou papier devra impérativement intervenir avant la date limite de transmission des dossiers de candidature mentionnée ci-dessus.

La date prise en compte est celle de la réception du courriel de transmission **ou** de la LRAR de l'exemplaire remis sous format papier.

En cas de retard ou de non-respect d'une des deux modalités de transmission du dossier, la candidature pourra être considérée comme irrecevable.

- Par voie numérique : Envoi d'un dossier complet au format PDF à l'adresse courriel siwek@semepa.fr avec pour objet : « Candidature Bail Commercial – 19 rue de la Couronne ».
- Par voie postale : Envoi par lettre Recommandée avec Accusé de Réception (RAR) sous enveloppe cachetée portant la mention « Candidature Bail Commercial – 19 rue de la Couronne - NE PAS OUVRIR » à l'adresse suivante : 4 Rue Lapierre, 13100 Aix-en-Provence.

V. MODALITÉS D'EXAMEN ET DE JUGEMENT DES CANDIDATURES

1. Critères de sélection

Le dossier déposé devra permettre à la SPLA Pays d'Aix Territoires de vérifier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés par la Ville d'Aix-en-Provence, ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat.

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

- Pertinence de l'activité proposée au regard des objectifs définis dans le schéma d'orientation Commerce, Artisanat et Service : 50 % ;
- Dossier technique de reprise comportant une étude de marché et le parcours du candidat : 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 : 10%

La SPLA Pays d'Aix Territoires choisira l'offre et le projet répondant au mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

La SPLA Pays d'Aix Territoires se réserve le droit d'auditionner les candidats présélectionnés et de solliciter des précisions sur leur projet.

Le lauréat du présent appel à candidatures ainsi que les candidats non retenus seront informés des décisions prises par un Comité de sélection spécifiquement constitué pour le présent Appel à Candidatures, par lettre recommandée avec accusé de réception.

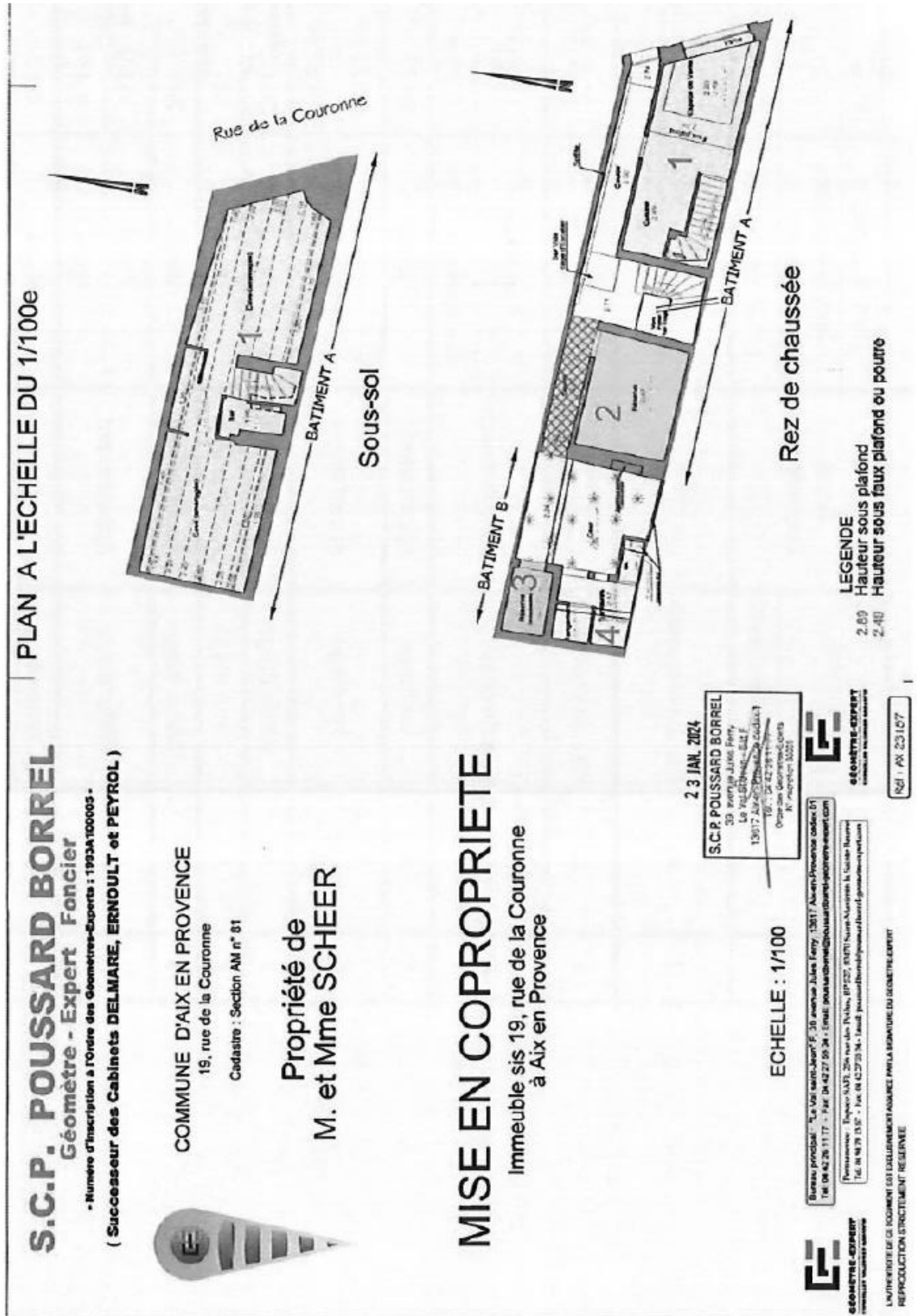
En cas d'appel infructueux, la SPLA Pays d'Aix Territoires se réserve le droit de classer sans suite la procédure.

Accepté le _____

A _____

Signature :

ANNEXE 1 : PLAN DU LOCAL



ANNEXE 2 : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné

- Certifie exactes les informations du présent dossier
- M'engage à communiquer toute modification relative à ces informations
- M'engage à respecter le cahier des charges du présent Appel à candidatures

Fait à

Le

Signature :