



Approbation du cahier des charges d'appel à candidature de prise à bail d'un local commercial sis 21 rue Arnaud Bernard (31000 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 centre-ville.

## **CAHIER DES CHARGES RELATIF A L'APPEL A CANDIDATURES DE PRISE A BAIL D'UN LOCAL COMMERCIAL SIS 21 RUE ARNAUD BERNARD A TOULOUSE**

La sauvegarde du commerce de proximité et le développement de la diversité commerciale sont des objectifs forts de la Mairie de Toulouse.

Dans ce cadre, la Mairie de Toulouse a mis place l'opération « Commerce Avenir » sur des secteurs prioritaires du centre-ville (Délibération n° 43 en date du 25 janvier 2013).

D'abord lancée sur le quartier Arnaud-Bernard en janvier 2013, l'opération « Commerce Avenir » s'est étendue au secteur "Bayard - Belfort", puis aux 34 cœurs de quartier en 2018. Sur ces secteurs, la Mairie de Toulouse a souhaité pouvoir maîtriser l'activité commerciale, afin de rééquilibrer, qualifier, diversifier et relancer une offre commerciale dynamique. Cette action devant s'inscrire en synergie de programmes globaux de rénovation urbaine et de réaménagement de l'espace public.

Des locaux commerciaux ont ainsi été acquis par l'Établissement Public Foncier Local, à la demande de la Mairie, et sont actuellement proposés à la location.

## TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE .....	3
I - PRÉSENTATION DE LA VILLE.....	3
1- Situation géographique, desserte et accessibilité.....	3
2- Population et potentiels d'attractivité.....	3
3- Quartier Arnaud Bernard.....	4
II - DESCRIPTION DU CONTRAT PROPOSÉ.....	5
1- Exploitation .....	5
2- Destination des lieux prévu au bail.....	5
III - DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL.....	6
1 - État des lieux.....	6
2 - Superficie et composition du commerce.....	6
IV - CONDITIONS DE PRISE A BAIL.....	7
1- Type d'exploitation à respecter.....	7
2- Engagement du preneur.....	7
3- Travaux à la charge du preneur.....	7
V - CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES.....	8
1- Dossier à élaborer par les candidats.....	8
2- Le délai de dépôt des candidatures.....	8
3- Les conditions de visite des lieux.....	9
VI- CHOIX DU CANDIDAT.....	9
1- Critères de sélection du candidat.....	9
2- Respect du Cahier des charges.....	9
3- Désignation du preneur.....	9
VII- CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PRISE A BAIL.....	10

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de cette politique volontariste, l'Établissement Public Foncier Local, a acquis le 04/11/2016, pour le compte de la Mairie de Toulouse un local commercial situé 21 rue Arnaud Bernard à Toulouse. L'objectif consiste à assurer et pérenniser une offre commerciale diversifiée et d'ajouter une plus-value au potentiel commercial du quartier Arnaud Bernard.

Conformément aux dispositions légales, la Mairie de Toulouse et l'EPFL proposent de louer ce local commercial, selon le cahier des charges suivant :

## I - PRÉSENTATION DE LA VILLE

### 1- Situation géographique, desserte et accessibilité

Située dans le département de la Haute-Garonne, la Ville de Toulouse est la 4ème ville de France et doit sa renommée actuelle grâce à l'implantation de l'aéronautique et de nombreux centres de recherche. Située aux abords immédiats des Pyrénées, de la Méditerranée et de l'Espagne, la ville de Toulouse est très bien située au niveau touristique, jouissant d'autant plus d'un climat tempéré.

La ville de Toulouse est bien desservie par de grands axes routiers alentour (A64 St Sebastian ; A61 Montpellier puis Marseille).

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

### 2- Population et potentiels d'attractivité

La ville de Toulouse est forte d'une population de 466 297 habitants (INSEE 2014), l'agglomération toulousaine comptant quant à elle 935 440 habitants.

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

Le profil de la population de Toulouse est très jeune, puisque près de 46 % de la population à moins de 29 ans contre 14 % de plus de 75 ans.

A Toulouse, le revenu médian par unité de consommation est de 20 232 € en 2013. Ainsi, la moitié des unités de consommation déclarent un revenu supérieur à celui-ci. Ce revenu médian est supérieur au revenu médian des Français (19 680 €).

La part des toulousains imposés est très proche de la moyenne nationale (58,6% à Toulouse et 58,2 % au niveau national).

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

La ville de Toulouse 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 m<sup>2</sup>) de son centre-ville, grâce au poids concurrentiel de ses enseignes de

notoriété, et à ses nombreux marchés (3 halles couvertes ouvertes 6j/7 et 36 marchés de plein-vent).

Toulouse accueille par ailleurs de nombreux équipements qui participent tant à l'animation de la vie locale, qu'à l'attractivité de la commune à l'échelle intercommunale, régionale et nationale (Casino-théâtre, Théâtre du Capitole, Centre des Arts du cirque, muséum d'histoire naturelle, Cité de l'Espace...).

En matière d'équipements scolaires, la ville de Toulouse compte de nombreuses écoles maternelles (107) et élémentaires (94) publiques :

S'y ajoutent des établissements privés sous contrat (27 écoles maternelles et 29 écoles élémentaires). Au total, ce sont 38 223 petits toulousains qui fréquentent ces établissements.

L'enseignement secondaire est assuré par ailleurs par 36 collèges (dont 12 privés) et 24 lycées (dont 11 privés), ainsi que 20 lycées professionnels, pour un effectif total de 48 699 collégiens et lycéens.

### 3- Quartier Arnaud Bernard

La prise à bail commercial porte sur un local commercial sise 21 rue Arnaud Bernard à TOULOUSE (31000), cadastré 826 AD 0394, dans le quartier Arnaud Bernard.



La rue Arnaud Bernard est située à la lisière du centre historique, aux abords de la Basilique St Sernin, haut-lieu touristique de la ville de Toulouse et de la place Arnaud-Bernard, bordée de nombreux commerces et restaurants. La rue Arnaud-Bernard est semi- piétonne avec des bornes d'accès à l'entrée de la rue. A deux pas, la place Arnaud Bernard abrite un parking souterrain de 272 places.

## **II - DESCRIPTION DU CONTRAT PROPOSÉ**

### **1- Exploitation**

Le local est actuellement vacant. Le contrat proposé est un bail commercial conclu pour une durée de neuf ans au minimum.

Cependant, le cas échéant, la Mairie de Toulouse et l'EPFL se réservent le droit d'établir un bail commercial dérogatoire.

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'INSEE. Cette révision s'effectuera dans les conditions de l'article L. 145-38 du Code de commerce.

Le loyer annuel principal s'élève à 8 550 € (huit mille cinq cent cinquante euros) hors taxes et hors charges.

Les provisions sur charges mensuelles s'élèvent à 50 € (cinquante euros).

Un dépôt de garantie 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**

L'objectif est d'apporter une diversification de l'offre commerciale au sein du quartier Arnaud Bernard. Le preneur devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité, diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante sur secteur à l'exception de tous commerces malodorants, malpropres ou dangereux ainsi que toute activité nocturne de nature à troubler la tranquillité de l'immeuble et de ses occupants.

### III - DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL



#### 1 - État des lieux

Le local commercial porté à bail a fait l'objet des travaux suivants : mise aux normes électriques, accessibilité PMR, plafond coupe-feu et remplacement de la vitrine.

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise à bail, sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part de l'EPFL et de la Mairie de Toulouse.

L'aménagement intérieur sera à la charge du porteur de projet.

#### 2 - Superficie et composition du commerce

Le local, d'une superficie approximative de 57 m<sup>2</sup>, est situé en rez-de-chaussé d'un immeuble avec accès direct sur la rue. La vitrine mesure 2,50 ml environ.

## **IV - CONDITIONS DE PRISE A BAIL**

### **1- Type d'exploitation à respecter**

Aujourd'hui, sur le quartier Arnaud Bernard, nous observons un développement et une surreprésentation de certains secteurs d'activité : bazars (9 fois plus que dans le reste du centre-ville), restauration rapide (3 fois plus), et boucheries (3 fois plus).

L'acquisition des murs a été notamment motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité dans ce quartier du centre de la ville de Toulouse. Par conséquent, les locaux sont destinés à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation de l'offre commerciale du quartier et à répondre aux besoins des usagers du centre-ville.

### **2- 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, pérenne, répondant aux besoins des usagers du centre-ville, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et capable de fidéliser la clientèle dans le cadre d'une activité commerciale ou professionnelle.

Le preneur choisi devra exploiter ce commerce à des jours et horaires d'ouverture suffisants afin de concourir à l'attractivité commerciale du quartier.

### **3- 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 aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le locataire supportera tous les inconvénients en résultant, et 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 de dispositifs d'enseigne.

## V - 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 ;
- Un dossier technique, comportant :
  - o Une lettre de motivation,
  - o Le projet d'activité commerciale comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
  - o Une note détaillée sur les travaux nécessaires,
  - o Le plan de financement du projet,
  - o Un état d'endettement de la société existante,
  - o La copie de la carte d'identité du preneur,
  - o L'avis d'imposition actuel du preneur,
  - o Le statut matrimonial du preneur.

**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 bail commercial - 21 rue Arnaud Bernard 31000 TOULOUSE - Ne pas ouvrir**», au plus tard, le 25 septembre 2020 à 17h00, à l'adresse suivante :

**TOULOUSE MÉTROPOLE**  
**Service Centralités et Commerce**  
**6, rue René Leduc**  
**31505 TOULOUSE Cedex 5**

La candidature pourra également être déposée au Service Centralités - Commerce dans les mêmes conditions. 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 l'adresse mail suivante :

[commerceartisanat@mairie-toulouse.fr](mailto:commerceartisanat@mairie-toulouse.fr)



### **3- Les conditions de visite des lieux**

Les visites du local commercial seront proposées du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 18 septembre 2020 sur rendez-vous sollicité auprès de :

**Service Centralités - Commerce**  
**6 rue René Leduc**  
**315050 TOULOUSE Cedex 5**  
**commerceartisanat@mairie-toulouse.fr**

## **VI- 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 :

- attractivité de l'offre proposée,
- respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune,
- qualité et originalité du concept proposé,
- plus-value au potentiel commercial du quartier Arnaud Bernard,

- Viabilité économique du projet

- solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...)
- caractère réaliste du business plan,

- Pertinence technique du projet

- qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés

### **2- Respect du Cahier des charges**

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L. 214-2 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme, l'acte de prise à bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation du bail en cas d'inexécution par le preneur de l'article IV du présent cahier des charges.

Cette faculté de résiliation pourra être mise en œuvre par la Commune de Toulouse pendant un délai de 10 années à compter de la date de signature de l'acte de prise à bail.

### **3- Désignation du candidat**

Un collège d'élus de la Mairie de Toulouse étudiera les dossiers et désignera le candidat répondant le mieux à la demande.

## VII- DATE DE LA PRISE A BAIL

Les dossiers de candidatures seront adressés au plus tard le 25 septembre 2020, par courrier avec accusé de réception. 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.

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 20 rue Arnaud Bernard, sans l'accord de la Ville de Toulouse.

Chaque candidat sera ensuite informé par la Mairie de Toulouse par lettre recommandée avec accusé de réception de sa décision.

Une prise à bail dans les 4 mois après la désignation du candidat retenu pourra être envisagée, sous réserve que l'ensemble des pièces indispensables à la constitution du bail soient transmises à l'EPFL.

Fait à Toulouse, le 19 juin 2020