



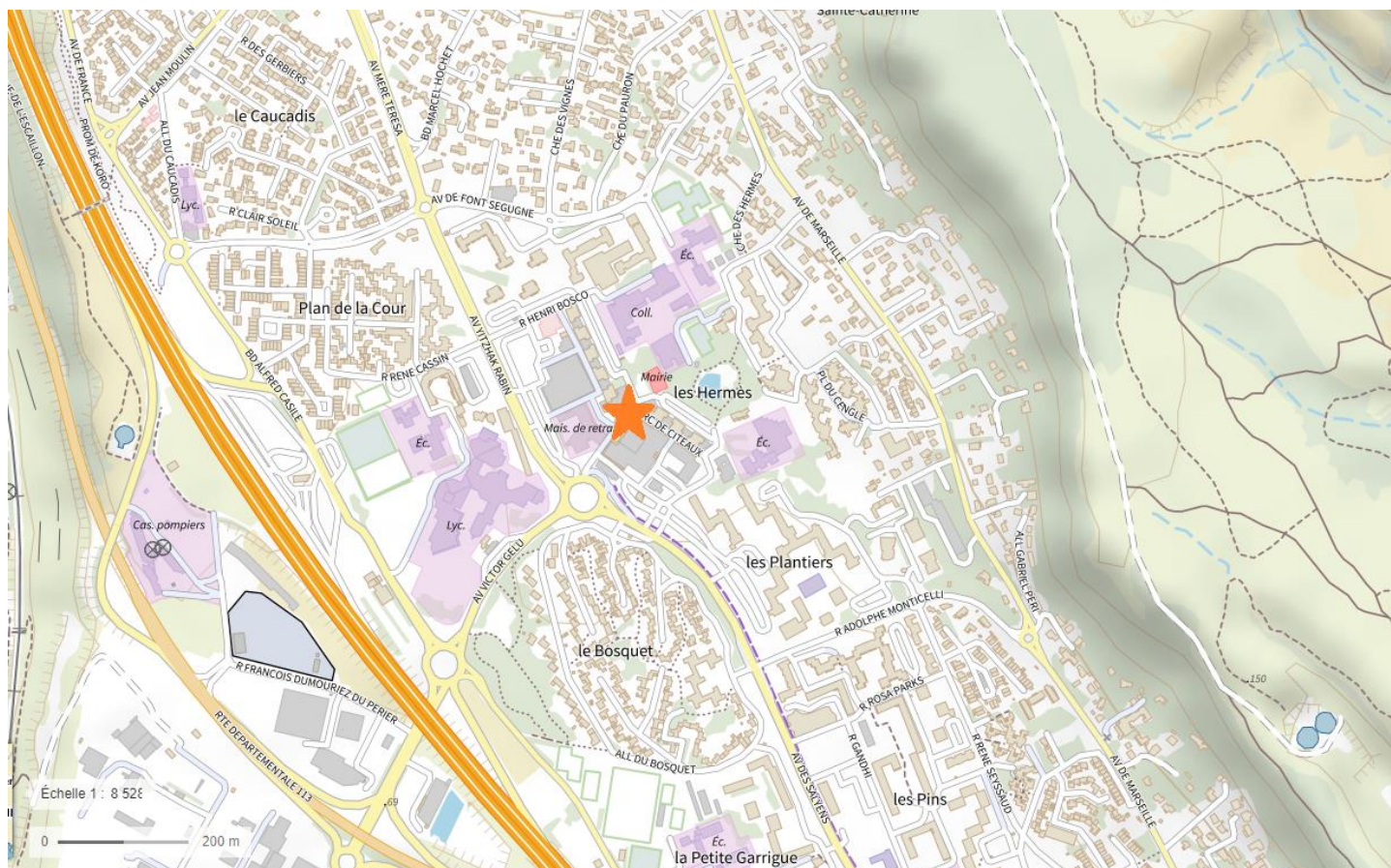
APPEL A CANDIDATURE
POUR L'EXPLOITATION D'UNE LIBRAIRIE
Mise en location d'un local commercial
Place de Provence

1 - Contexte général de l'appel à candidature

La Ville de Vitrolles a engagé une politique volontariste afin de dynamiser le commerce et les services de proximité, et de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population.

En vue de favoriser le renouvellement du tissu commercial du centre urbain, la Ville de Vitrolles souhaite louer un local dont elle est propriétaire, situé sur la Place de Provence, à l'issue d'un appel à candidature.

Dans ce cadre, elle attache une importance particulière à l'implantation pérenne d'une activité à dominante de librairie, non seulement en tant qu'élément du tissu économique, mais également en tant qu'acteur culturel. A ce titre, sa vocation est d'entrer en résonance avec un écosystème culturel riche et dynamique composé de nombreux partenaires publics et associatifs.



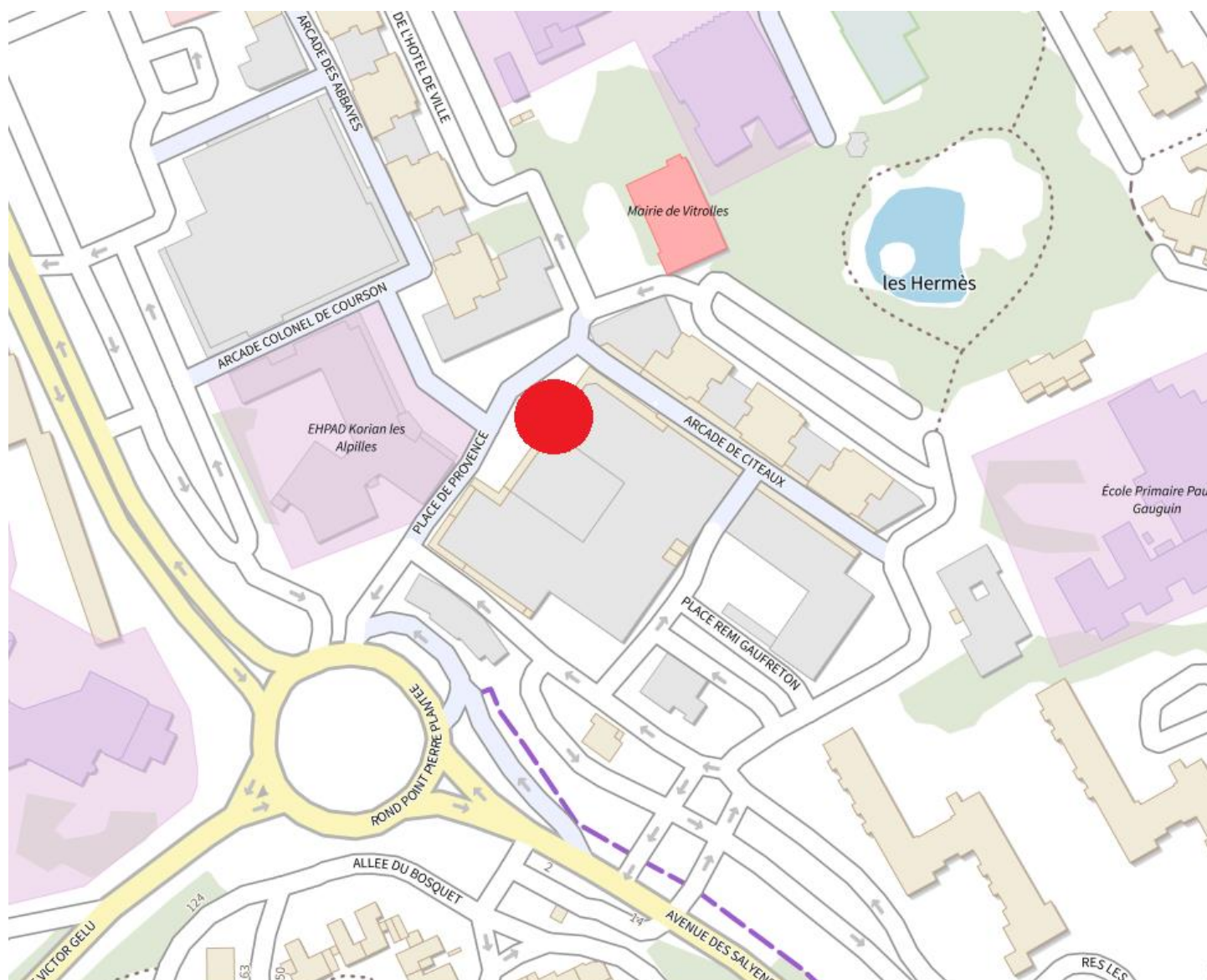
2 - Environnement

Situation

Facile d'accès, le local concerné est situé dans le centre-ville, sur la Place de Provence, vaste espace piéton et cœur administratif et commercial de la Ville.

Dans l'environnement immédiat, on trouve l'Hôtel de Ville, la gare routière de Vitrolles Pierre Plantée (360 bus par jour, deuxième gare routière de la Métropole après celle de la gare Saint-Charles à Marseille), une centaine de commerces de détail et services de proximité, une maison de retraite, ainsi que plusieurs établissements d'enseignement secondaire et primaire.

Le centre urbain compte 7 parkings et 1 470 places. Le stationnement est gratuit et pour partie en zone bleue (durée limitée à 1h30).



Tissu économique de proximité

Le centre urbain propose :

- une centaine de commerces de proximité (5 000 m² de surface de vente et 20% d'enseignes nationales) : boulangeries-pâtisseries, pharmacie, tabac-PMU, salons de coiffure, établissements de restauration, auto-école, banques, assurances, agences immobilières, moyennes surfaces alimentaires (Utile, Intermarché)... ;
- des équipements publics et des services : services administratifs (Hôtel de Ville et annexes), Maison de la Vie associative, Police municipale, la Poste, cinéma Les Lumières, conservatoire de musique et de danse, activités médicales et laboratoire d'analyses... ;
- un marché forain le mardi et le dimanche matin.

Potentiel du centre urbain

Le centre urbain compte environ 10 000 habitants sur 33 650 (population totale de la commune au 01/01/2020).

La zone de chalandise du centre-ville est de 45 000 habitants hors alimentaire et cafés-restaurants (source : AID observatoire 2018).

3 - Description du local

Local proposé

Il est situé sur la parcelle cadastrale BT 2.

Le local actuel a une superficie d'environ 170 m² et se compose comme suit :

- un espace de vente principal d'environ 100 m² ;
- des espaces annexes d'environ 70 m²

Vous trouverez les plans du local en annexe.

Le local a bénéficié d'une réhabilitation dans le cadre de son extension en 2016 (deux locaux ont été regroupés) et peut être exploité en l'état. Les murs et plafonds sont en bon état, l'éclairage a été repris ainsi que l'électricité, les baies vitrées et les rideaux métalliques ont été changés.

Toutefois, des améliorations de nature à accroître le potentiel commercial du local sont recommandées :

- réfection des sols (estimation : 5 000 euros) ;
- aménagement d'un espace dédié aux animations (réaménagement des espaces annexes) (estimation 3 000 euros).

Par ailleurs, le local sera loué vide et les investissements suivants seront nécessaires :

- mobilier (estimation : 20 000 euros) ;
- équipement informatique (matériel et logiciel) (estimation : 9 000 euros).

Le montant total de ces investissements est ainsi estimé à environ 37 000 euros (hors subvention et aides diverses).

Historique commercial et potentiel

L'étude de marché menée par l'Agence régionale du livre PACA en 2013 fait état, pour le seul territoire vitrollais, *hors marchés publics et scolaires*, d'un CA potentiel de 240 000 euros pour la librairie du centre-ville vitrollais :

- La prise en compte d'une zone de chalandise élargie (Est de l'étang de Berre : Marignane, Rognac, Berre l'Etang) permet de porter cette estimation à 350 000 euros ;
- Cette estimation est par ailleurs susceptible d'être confortée par la captation des achats d'une partie de la clientèle de la grande surface spécialisée la plus proche (Cultura Plan-de-Campagne).

Le gérant de la librairie ayant occupé le local de 2014 à 2020 a fourni les éléments suivants :

- entre 2016 et 2019, le CA moyen en caisse s'établit autour de 170 000 euros (hors marchés publics, bons de commandes des partenaires associatifs et scolaires) ;
- la prise en compte des bons de commande (marchés publics (dont médiathèques), associations etc.) porte le CA moyen à environ 240 000 euros sur cette période ;
- une augmentation régulière du CA : 2017 (+4,8%), 2018 (+5%), 2019 (-2 % avec 4 mois de fermeture et d'importants travaux à proximité) ;
- en 2020, à la suite du premier confinement, la librairie a été ouverte du 2 mai au 25 juin, date de sa fermeture définitive ;
- ces résultats ont été obtenus sans communication propre, ni programmation d'animations *in situ*, et une quasi-absence de participation à des manifestations extérieures.

Assortiment (répartition du stock de livres) :

- stock de départ : 80 000 euros ;
- stock nouveautés : jusqu'à 40 000 euros supplémentaires ;
- jeunesse 35 % ;
- littérature 25 % ;
- BD 20 % ;
- pratique 15 % ;
- sciences humaines 5 %.

4 - Conditions de mise en location

Nature du bail

Il sera établi, dans un premier temps, un bail précaire d'une durée de 3 ans. A l'issue de cette période, les conditions du bail seront révisées pour être orientées vers un bail commercial.

Loyer

La Ville propose un loyer mensuel de 583,33 euros HT soit 700 euros TTC.

A titre indicatif, le précédent loyer mensuel s'élevait à 1500€ TTC.

Le montant du loyer proposé vise ainsi à faciliter l'installation du preneur. Il est bloqué pour une période de trois ans. A l'issue de cette période, dans le cadre du renouvellement, ce loyer sera actualisé au regard de la situation financière de la librairie.

Le montant du dépôt de garantie s'élève à 1 mois de loyer HT soit 583,33€.

Taxe Foncière

Elle se situe à hauteur de 522,24€ et est à la charge du preneur à hauteur de 50%, soit une provision de 43€/mois.

Disponibilité des lieux

Les locaux sont disponibles à compter du 1^{er} avril 2021.

Etat des lieux

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la mise en location, sans pouvoir exiger de travaux de la part du bailleur.

5 - Présentation des candidatures

Constitution du dossier

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- copie de la carte d'identité ou carte de séjour du ou des porteurs de projet ;
- CV et lettre de motivation du ou des porteurs de projet ;
- fiche de candidature (jointe en annexe) ;
- dossier technique de présentation de l'avant-projet :
 - présentation d'un projet détaillé de librairie (dont assortiment et schéma de principe de l'aménagement intérieur),
 - présentation de la ou des éventuelles activités annexes,
 - stratégie de développement commercial et de communication envisagée,
 - business plan validé par un comptable, l'ARL ou équivalent, ou un organisme d'accompagnement de porteurs de projets (de type Co-sens, Intermade...) comprenant un prévisionnel sur trois ans et les modalités de financement (autofinancement, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt, subventions et aides envisagées...),
 - investissements envisagés (stock, mobilier, matériel, travaux, autres) et capacité d'investissement du candidat ;
- extrait K-Bis de la société si existante ou les projets de statuts en phase de création ;
- inscription au registre de commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers actant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- pour les candidats déjà en activité, un justificatif de cette activité, et si gérant d'une librairie, le bilan sur les trois dernières années ;
- pour les candidats en phase de création d'entreprise, un justificatif du statut (salarié, chômeur...) et des éléments présentant l'état d'avancement des démarches de création d'entreprise.

Dépôt des candidatures

Les dossiers de candidatures devront parvenir à la Ville de Vitrolles au plus tard le vendredi 7 mai 2021 et être adressés par courrier à :

Médiathèque la Passerelle
1 place de la Liberté
13127 VITROLLES

Visite du local

Les visites du local seront organisées sur rendez-vous à partir du 6 avril en appelant le service du Pôle des Affaires Foncières et Domaniales au 04 42 77 90 25 ou adresser un mail à foncier.baux@ville-vitrolles13.fr.

Contacts

Le Service des Médiathèques est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire au 04.42.77.90.40 ou par courriel mediatheques@ville-vitrolles13.fr

Analyse des candidatures

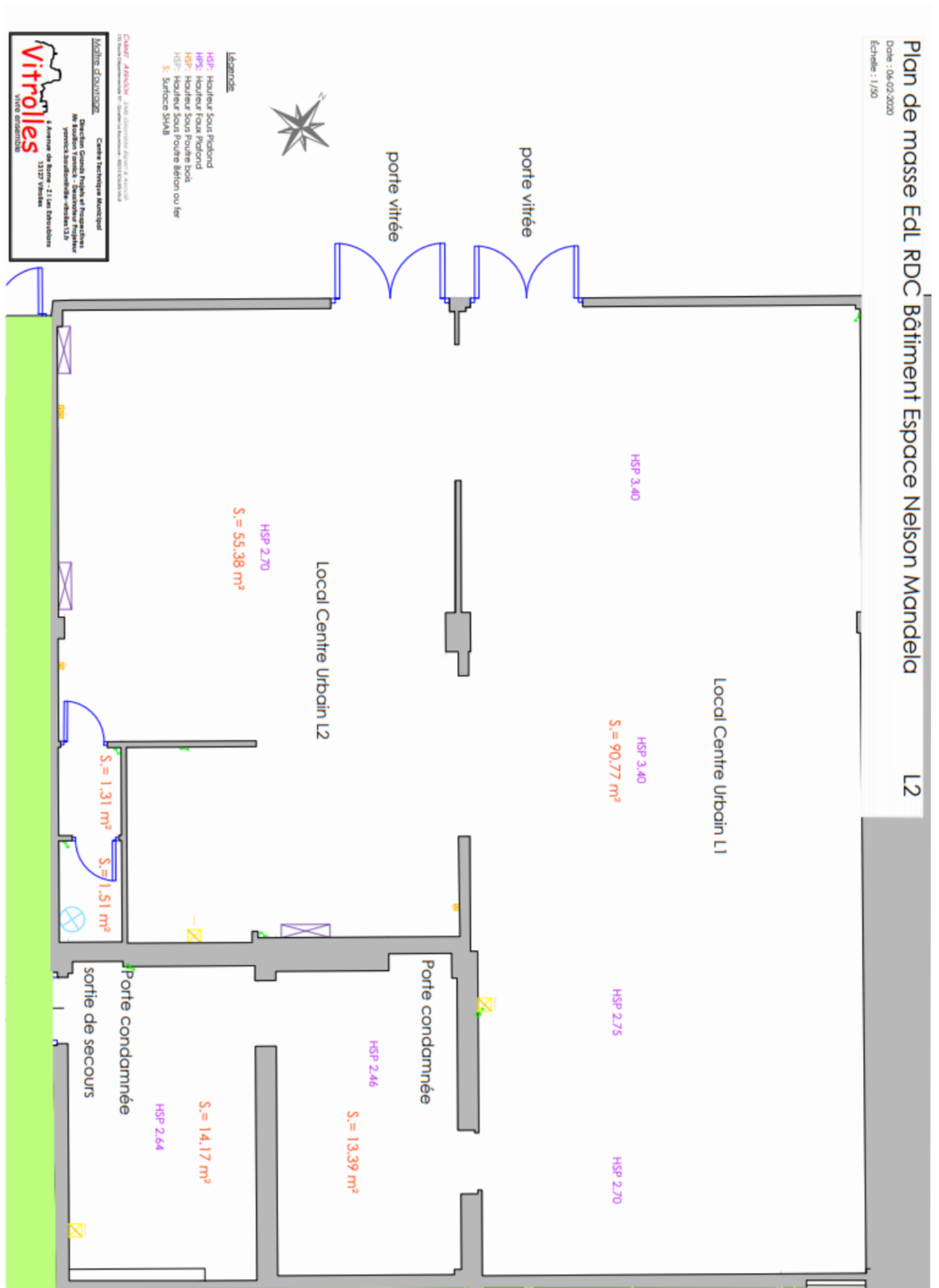
Un jury composé d'élus et de techniciens se réunira pour analyser les candidatures.

Une pré-sélection sur dossier pourra être effectuée et il pourra être demandé aux candidats pré-sélectionnés de venir présenter leur dossier devant le jury entre le 17 et le 21 mai.

Les principaux critères de sélection seront les suivants :

- qualité du projet au regard des attentes de la Ville ;
- qualité et motivation du candidat ;
- viabilité économique et financière du projet ;
- capacité d'investissement du candidat ;

PLAN DE MASSE DU LOCAL





Fiche de candidature 2021

APPEL A CANDIDATURE POUR L'EXPLOITATION D'UNE LIBRAIRIE

PLACE DE PROVENCE – 13127 VITROLLES

PRESENTATION DU CANDIDAT

Prénom et nom du candidat.....

Adresse personnelle.....

.....

Numéro de téléphone.....

Email.....

Site internet.....

En cas d'activité existante :

Raison sociale.....

Adresse de l'établissement.....

.....

N°SIRET..... Code APE/NAF.....

Forme Juridique.....

Date de création.....

PRESENTATION DU PROJET

Description du projet de librairie et des éventuelles activités annexes proposées (joindre informations sur l’assortiment et schéma de principe de l’aménagement intérieur) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Montage juridique envisagé pour la réalisation et l’exploitation du projet (montage d’une société, structure existante...) :

.....

.....

.....

.....

Clientèle attendue (type de clientèle et volume attendus, panier moyen, chiffre d'affaires HT prévisionnel) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Stratégie de développement commercial et de communication envisagée :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Jours et horaires d'ouverture :

.....

.....

Effectifs et types d'emplois prévus :

.....

.....

Date de lancement d'activité souhaitée :

.....

.....

Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ? Si oui, par qui ?

.....

AMENAGEMENT DU LOCAL

Quels types d'aménagement prévoyez-vous dans le local pour répondre aux besoins de votre activité ? Décrire les éventuels travaux accompagnés du calendrier de réalisation.

.....

.....

.....

.....

.....

Budget prévisionnel d'investissement HT (stock, mobilier, matériel, travaux, autres...) :

.....

.....

.....

.....

.....

FAISABILITE ECONOMIQUE ET FINANCIERE

Il est attendu un business plan validé par un comptable, l'ARL ou équivalent, ou un organisme d'accompagnement de porteurs de projets (de type Co-sens, Intermade...) comprenant un prévisionnel sur trois ans et les modalités de financement (autofinancement, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt, subventions et aides envisagées...).

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je, soussigné

- Certifie exacte les informations du présent dossier,
- M'engage à communiquer toute modification relative à ces informations,
- M'engage à respecter le projet annoncé.

Fait à, le.....

Signature :