



# AVIS DE RETROCESSION

## APPEL A CANDIDATURES FONDS DE COMMERCE

### 1. Contexte et objectifs de la préemption

#### 1.1 Contexte

La sauvegarde du commerce de proximité et le développement de la diversité commerciale sont des objectifs forts de la ville de Palavas les Flots.

Par délibération n°114/2019 en date du 14 octobre 2019, le Conseil municipal a décidé d'instaurer un droit de préemption des commerces au titre des articles L214-1 et R214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération n° 131/2024 en date du 25 septembre 2024, le Conseil municipal a décidé d'approuver les termes du cahier des charges relatif à la rétrocession du fonds de commerce situé 3 boulevard du Maréchal Joffre.

L'objectif de la Ville est de se donner les moyens d'intervenir sur les secteurs confrontés à un danger patent de disparition de certaines offres, de manque de diversité ou de manque de qualité.

Dans ce contexte, la Commune de Palavas les Flots a exercé son droit de préemption sur un local commercial situé 3 boulevard du Maréchal Joffre, sur une parcelle cadastrée BH n° 277 d'une surface de 29.60 m<sup>2</sup>, par décision municipale n°101/2024 en date du 26 juillet 2024 en raison des menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

Une terrasse commerciale de 10.70 m<sup>2</sup> est attenante au local.

Cette rétrocession a pour but de préserver l'identité économique et culturelle de la ville, en particulier dans le secteur de la restauration et de l'artisanat.

La liste des biens constituant le fonds est jointe en annexe.

#### 1.2 Objectifs de la rétrocession

Les objectifs spécifiques que la commune souhaite atteindre par cette action sont les suivants :

- **Développement de la cuisine locale à base de produits de la mer :**

Promouvoir la gastronomie centrée sur les produits de la mer et des étangs issus de la pêche locale, tout en soutenant les restaurateurs qui s'engagent dans cette démarche.

- **Favoriser les circuits courts :**

Encourager les collaborations directes entre les pêcheurs locaux et les restaurateurs pour la transformation et la valorisation des produits de la mer.

- **Diversification de l'offre de restauration :**

Éviter une concentration excessive de restaurants proposant uniquement de la vente de produits type burger, pizza, kebab, tacos et renforcer la présence de lieux offrant des menus à base de produits issus de la pêche, particulièrement prisés par la clientèle locale et touristique.

- **Maintien et enrichissement de la diversité commerciale :**

Garantir une diversité entre les restaurants et les artisans locaux, notamment dans les zones à forte affluence, afin de prévenir une standardisation de l'offre commerciale et lutter contre l'appauvrissement de l'offre.

- **Éviter les mutations défavorables :**

Prévenir la transformation de locaux en espaces réduisant l'offre commerciale existante, en particulier dans le domaine de la restauration, pour ne pas appauvrir la diversité économique de la ville.

- **Amélioration de la qualité de l'offre commerciale :**

Accompagner la montée en gamme des commerces locaux pour attirer une clientèle plus exigeante, tant locale que touristique, et répondre aux attentes des habitants souhaitant une offre de restauration de meilleure qualité.

## **2. Exigences liées au projet de rétrocession**

### **2.1 Activité principale requise**

Le futur acquéreur du local commercial devra s'engager à exercer une activité de restauration toute l'année mettant en valeur les produits de la mer et des étangs locaux. La carte du restaurant devra refléter un engagement clair envers les circuits courts, en s'approvisionnant directement auprès des pêcheurs et producteurs locaux et régionaux.

### **2.2 Critères de sélection des candidats**

Les candidats intéressés par la reprise du local devront répondre aux critères suivants :

- **Expérience professionnelle :**

Une expérience solide dans le secteur de la restauration, en particulier dans la cuisine à base de produits frais et locaux, sera exigée.

- **Projet cohérent avec les objectifs de la commune :**

Le candidat devra présenter un projet détaillé décrivant comment il compte valoriser les produits de la mer et s'intégrer dans la dynamique locale (circuit court, partenariats avec des pêcheurs locaux, etc.).

- **Qualité de l'offre :**

Une attention particulière sera portée à la qualité des plats proposés, l'expérience client (service, ambiance, etc.), et l'engagement envers le développement durable (réduction des déchets, utilisation de produits locaux et de saison, etc.).

- **Capacité à diversifier l'offre :**

Le projet devra proposer une offre de restauration différente de celles existantes dans les environs immédiats (éviter les concepts monogames type burger/pizza/kebab/tacos).

### **2.3 Engagement sur la durée**

Le repreneur s'engage à maintenir l'activité de restauration décrite pour une durée minimale de quatre ans sous peine de sanctions contractuelles (clause de résiliation anticipée, indemnités, etc.).

### **2.4 Les conditions du choix du preneur et modalités**

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial (40 % de la note)

- Attractivité de l'offre proposée
- Originalité ou diversité du projet commercial
- Adéquation aux besoins des consommateurs
- Intégration du projet au tissu commercial existant
- Plus-value au potentiel commercial du secteur

- L'aspect économique du projet (30 % de la note)

- Solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la structure...)

- Respect du prix demandé
- Garanties présentées pour le financement

- Qualité et Pertinence technique du projet (30 % de la note)

- qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés
- planning de réalisation

## **3. Conditions financières et juridiques**

### **3.1 Prix de cession**

Le prix de cession est fixé à 109 000 €. Il pourra faire l'objet d'une négociation en fonction de la solidité du projet présenté par le candidat.

Le montant du loyer s'élève à 2 268,31€ HT révisable en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

### **3.2 Clauses spécifiques**

#### **○ Clause de destination :**

Le local devra impérativement rester dédié à l'activité de restauration telle que définie dans le présent cahier des charges.

#### **○ Clause résolutoire :**

En cas de non-respect des engagements pris par le repreneur, la commune se réserve le droit de résilier le contrat de cession, avec les conséquences financières que cela implique.

### **3.3 Accompagnement par la commune**

La commune pourra accompagner le repreneur dans la mise en œuvre de son projet en facilitant les démarches administratives, en le mettant en relation avec les fournisseurs locaux.

## **4. Procédure de sélection**

### **4.1 Dépôt des candidatures**

Les personnes physiques ou morales devront déposer un dossier de candidature comportant l'ensemble des pièces suivantes

#### **4.1.1 Eléments relatifs au projet commercial**

- Lettre de candidature (motivation du candidat, intérêt du projet au regard des attentes de l'appel à projet ...)
- Projet d'activité commerciale avec horaires et jours d'ouverture, organisation, originalité, plus-value apportée, intégration de l'offre dans le tissu commercial, clientèle visée...
- Un portfolio des réalisations antérieures, si applicable.
- Des références professionnelles.

#### **4.1.2 Eléments relatifs au projet technique**

- Projet d'aménagement comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devantures...) et intérieurs du local
- Descriptif estimatif des travaux et équipements prévus
- Planning prévisionnel des travaux et date d'ouverture envisagée
- Engagement de respecter l'ensemble des réglementations applicables (ERP, urbanisme, enseignes...)

#### 4.1.3 Eléments personnels et juridiques

- Copie ou projet des statuts pour les porteurs de projet qui prévoient de créer une personne morale
- CV du ou des porteur(s) de projet
- Copie de la carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité
- Avis d'imposition (au titre de la structure porteuse)

#### 4.1.4 Eléments financiers

- Plan de financement du projet
- Business plan prévisionnel sur 3 ans
- 3 derniers bilans comptables (si le porteur du projet est une personne morale déjà constituée)

#### 4.2 Modalités de dépôt des candidatures

- Les candidats disposeront d'un délai d'un mois pour déposer leur dossier à compter de la date de publication de la consultation
- Les dossiers de candidatures devront préférablement être adressés par courriel à **commerce@palavaslesflots.com**, un accusé de réception leur sera adressé en retour pour attester de la bonne réception
- Si les candidats le souhaitent, ils peuvent également adresser le dossier de candidature complet par courrier recommandé avec accusé de réception à la **Mairie de Palavas les Flots, 16 boulevard Maréchal JOFFRE 34250 PALAVAS LES FLOTS** ou remis sous enveloppe cachetée en main propre contre récépissé
- Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus
- Si aucun projet n'est jugé satisfaisant, la Ville de Palavas les Flots se réserve le droit de ne pas y donner suite, sans indemnité de quelque nature que ce soit, ou de lancer un nouvel appel à projet

### 5. Suivi et évaluation

#### 5.1 Suivi de l'activité

La commune s'engage à suivre régulièrement l'évolution de l'activité du repreneur pour s'assurer du respect des engagements pris. Des bilans périodiques pourront être demandés.

#### 5.2 Évaluation des retombées

Une évaluation des retombées économiques et commerciales de cette rétrocession sera réalisée au bout de un an pour mesurer l'impact sur la diversité commerciale et artisanale de la commune.

Affiché en Mairie,

Le vendredi 22 novembre

Le Maire, Christian JEANJEAN