

Sarlat^S

APPEL À PROJET PRISE À BAIL D'UN IMMEUBLE



LOCAUX COMMERCIAUX BH 187 PLACE DU MARCHÉ AUX OIES

RENSEIGNEMENTS AUPRÈS DE CAMILLE BOURIANE, MANAGER DE COMMERCE POUR LA VILLE DE SARLAT
BOURIANE.CAMILLE@SARLAT.FR - 06 71 69 38 60

SOMMAIRE

Fiche récapitulative	p. 3
Introduction	p. 4
Sarlat, Ville d'art et d'histoire	p. 4
Description du bail à construction	p. 5
Exploitation	p. 5
Destination des lieux prévus par le bail	p. 5
Description de l'immeuble Porret	p. 5
Situation urbaine et présentation	p. 5
Superficie et composition de l'immeuble	p. 6
Conditions de prise à bail	p. 7
Engagement du preneur	p. 7
Conditions du bail à construction	p. 8
Condition de dépôt des candidatures	p. 9
Dossier à élaborer par les candidats	p. 9
Délai de dépôt des candidatures	p. 10
Choix du candidat	p. 10
Critères de sélection	p. 11
Désignation du candidat	p. 11
Respect du cahier des charges	p. 12
Annexes	p. 13
Présentation du porteur de projet	p. 16
Présentation de l'entreprise (si existante)	p. 16
Description du projet	p. 17

FICHE RECAPITULATIVE

Adresse du bien concerné par l'appel à projet	Locaux commerciaux BH 187, place du marché aux Oies Bâtiment dans le périmètre du PSMV de Sarlat-La Canéda et soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France
Surface de l'immeuble commercial	- 38 m ² en rez-de-chaussée - 38.51 m ² en R1 - 24.41 m ² en R2
Caractéristiques techniques	Livré brut Electricité aux normes en rez-de-chaussée Travaux à prévoir et aménagement à la charge du preneur
Activité exclues	- Vente de gros et déstockage - Services : déménagement, dépannage, agence de location de tout type, réparation de tout type, funéraire. - Commerces de services (assurance, banque, etc.) - Epicerie de nuit - Rachat d'or/commerce de monnaie/bureau de change/transfert d'argent - Commerce érotique - Locaux associatifs
Loyer	Fait l'objet d'une proposition dans l'appel à candidature Bail à construction
Date de remise et de clôture des candidatures	30 août 2024
Critères de sélection des candidatures	- Complétude du dossier - Références/expériences du candidat - Pertinence du concept proposé : <ul style="list-style-type: none"> • Qualité et singularité • Attractivité de l'offre • Plus-value au potentiel commercial et à la dynamique du quartier et du centre-ville • Viabilité du modèle économique • Pertinence technique du projet (Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés) - Inscription du projet dans une ouverture à l'année dont la cible principale sont les habitants du territoire - Planning de réalisation en tenant compte des contraintes techniques - Respect des démarches administratives en matière d'urbanisme, ERP, sécurité incendie - Stratégie digitale et de communication

INTRODUCTION

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

Ainsi, la Ville de Sarlat-la-Canéda a acquis des locaux commerciaux, dont l'un des immeubles fait l'objet de l'appel à projet décrit ici. L'objectif consiste à assurer et pérenniser une offre commerciale diversifiée et ajouter une plus-value au potentiel commercial du quartier du périmètre sauvegardé.

La mairie de Sarlat-la-Canéda propose de louer cet immeuble commercial, selon le cahier des charges suivant. L'utilisation de ce dernier pourra se faire par un ou plusieurs preneurs et pour une prise à bail à partir du 1^{er} octobre 2024 pour une durée définie avec le porteur de projet (proposition dans le dossier).

SARLAT, VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

Le secteur sauvegardé de Sarlat, avec « la plus forte densité en immeubles classés », est riche de 66 monuments classés ou inscrits dans un périmètre de 11 hectares. Sarlat est aussi inscrite dans le célèbre guide vert comme site « qui vaut le détour », avec 3 étoiles.

Sarlat, ville d'Art et d'Histoire, fait partie d'un réseau à référence Européenne contribuant à sa renommée mondiale.

Elle bénéficie d'un bassin de vie d'environ 16 000 habitants faisant partie intégrante de la Communauté de communes Sarlat-Périgord Noir. La vie s'organise autour d'une saison touristique importante et internationale entre avril et octobre. Ce sont plus de 2 millions de visiteurs, dont près de 30% de touristes étrangers, qui participent à la vie de la cité.

L'Architecte des bâtiments de France assure la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique. Il a la responsabilité des travaux susceptibles d'y être entrepris à cet effet.



DESCRIPTION DU BAIL À CONSTRUCTION

Exploitation

L'immeuble est actuellement vacant. Les candidats doivent se positionner sur l'ensemble de l'immeuble de la parcelle cadastrale BH187. Une ouverture sur le marché couvert avec accès à des mezzanines est envisageable.

Un bail à construction sera établi pour une durée à déterminer selon le projet. Les candidats sont invités à proposer dans le cadre de leur offre un montant de loyer annuel.

Les consommations de fluides et énergies feront l'objet d'un contrat individuel par le ou les locataires. Ils seront dus directement aux fournisseurs choisis. Les locataires doivent donc faire toutes les démarches nécessaires pour avoir accès à l'eau, l'électricité, etc.

L'immeuble ne peut pas faire l'objet d'une extension sur l'espace public à travers une terrasse, étalage, contre-étalage, etc. Aucune occupation du domaine public à vocation commerciale ne sera accordée pour l'immeuble.

La Ville souhaite qu'une date d'ouverture soit fixée pour le premier semestre 2026.

Destination des lieux prévus par le bail

Afin de respecter les objectifs de diversité de l'offre commerciale du quartier, et de maintien du commerce de proximité à l'année, le projet doit cibler principalement les habitants du territoire et répondre à leurs besoins.

Ainsi, sont exclus :

- Vente de gros et déstockage
- Services : déménagement, dépannage, agence de location de tout type, réparation de tout type, funéraire
- Commerces de services (assurance, banque, etc.)
- Epicerie de nuit
- Rachat d'or/commerce de monnaie/bureau de change/transfert d'argent
- Commerce érotique
- Locaux associatifs

Le preneur ne pourra exercer d'autres activités que celles prévues dans le projet présenté. L'objectif est de faire de cet immeuble un lieu de vie, participant tout au long de l'année à l'animation de la cité.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE PORRET

Situation urbaine et présentation

Le local est situé au cœur de la cité médiévale près du marché couvert et de la place de la Liberté où se trouve la mairie et de nombreux commerces. Cet immeuble jouit d'une place de choix grâce aux

fameuses oies de bronze de la place, qui est un des lieux les plus photographiés de Sarlat.

Différents commerces entourent la place du marché aux oies avec une offre commerciale à l'année et saisonnière : restaurant, boutique de bijoux, produits autour de la truffe, salon de coiffure, etc.

L'immeuble est donc situé sur un axe très passant et notamment durant la haute saison qui connaît des pics de fréquentation entre avril et octobre.

Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise à bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Sarlat-la-Canéda. Les travaux de mises aux normes, de restauration de la structure, l'aménagement intérieur, etc. seront à la charge du porteur de projet.

Au terme du bail à construction, le bailleur, la Ville de Sarlat, devient propriétaire de toutes les constructions et améliorations nouvelles comme le stipule le bail à construction (régé par les articles L. 251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation).

Superficie et composition de l'immeuble

L'immeuble est le résultat de la division des bâtiments de l'Eglise Sainte-Marie, de 1815, en différentes parcelles. Le plan cadastral de Sarlat dressé en 1830, fait connaître les propriétaires de l'ancienne église Sainte-Marie et la nature des parcelles : au XIX^e siècle, cet immeuble était celui d'un menuisier qui y avait établi son atelier et son habitation.

La dernière occupation commerciale de longue date de ce local a été un estaminet rendu célèbre par son gérant, Jacky Porret, à qui une plaque sur la façade de l'établissement rend hommage.

Le souhait aujourd'hui est de donner une nouvelle vie à ce local et cette place. L'immeuble n'a pas connu de travaux de restauration. Ainsi, le porteur de projet devra revaloriser le caractère historique et patrimonial de cette bâtisse.

Les locaux donnés à bail, sont composés comme suit :



Local de la parcelle BH187 avec son accès directement sur la place du marché aux oies.

- Rez-de-chaussée : local d'environ 38m²

Surface R+1 : 38.51 m²

- Surface R+2 : 24.41 m²

Le loyer sera à définir avec les porteurs de projet et doit faire l'objet d'une proposition dans la candidature.

CONDITIONS DE PRISE À BAIL

Engagement du preneur

Compte tenu de la situation stratégique de ces locaux commerciaux, la Ville de Sarlat-la-Canéda 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 territoire, concourant à la diversité de l'appareil commercial ;
- Le preneur choisi devra exploiter ce commerce sur des jours et horaires d'ouverture suffisants afin de concourir à l'attractivité commerciale du quartier. Le preneur devra ouvrir le commerce au moins 10 mois de l'année ;
- Il devra réaliser les travaux de réhabilitation et détenir la capacité financière pour cela ;
- L'ensemble des charges de fonctionnement avec les fluides, énergies, etc. (abonnements téléphoniques, internet, frais d'entretien, etc.) seront à la charge du preneur. Ce dernier s'engage également à souscrire à toutes les polices d'assurance nécessaires (contre le vol, l'incendie, les dégâts des eaux, et couvrant sa responsabilité civile, etc.). Il lui sera demandé de fournir une attestation d'assurance à la prise de possession du local.

De plus, l'exploitant devra respecter les conditions suivantes :

- Activité de commerce ou d'artisanat à destination d'une clientèle principalement de particuliers, ouverte et recevant du public
- Démarches conscientes des enjeux climatiques et de la préservation de l'environnement

Les travaux sont à la charge du preneur :

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Sarlat-la-Canéda des travaux supplémentaires. Les travaux devront être validés avant tout démarrage par la collectivité et les autorités concernées.

Le candidat doit noter, pour le montage de son projet, qu'en secteur sauvegardé, des conditions contraignent la période des travaux durant l'année.

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

- > celles nécessaires au titre de l'activité du preneur ;
- > 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.

Conditions du bail à construction

- Un bail à construction sera établi entre la Mairie de Sarlat-la-Canéda et le preneur. Les modalités seront précisées au vu d'une part des éléments apportés par le candidat dans le cadre de son offre et d'autre part au vu des échanges lors des éventuelles discussions.
- Bail (durée à définir avec le porteur de projet) : le bail à construction est consenti pour une durée minimale de 18 ans. Les candidats pourront proposer une durée supérieure dans le cadre de leur offre
- Clause de destination : selon projet
- Loyer mensuel : porteur de projet doit en faire la proposition dans son dossier de candidature
- Pas de pas-de-porte
- Impôts et taxes : le preneur s'acquittera pendant toute la durée du bail du loyer qui s'entend net de toutes taxes. En conséquence, le preneur devra s'acquitter des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties (par exemple : taxes foncières et taxes d'ordures ménagères...etc.).
- Charges : le preneur prendra directement à sa charge toutes les dépenses imputables aux locaux :
 - Les frais ou travaux occasionnés par l'entretien ordinaire
 - Toutes les réparations, travaux ou renouvellement des ouvrages ou des éléments composants les locaux qui ne relèvent pas des travaux prescrits par l'article 606 du code civil
 - Les travaux résultant de la mise en conformité avec les normes de la réglementation actuelle ou future (hygiène, sécurité, environnement)
 - Les frais de vérification électrique, de gaz et de moyens de secours
- Travaux à réaliser : dans le cadre de la conclusion d'un bail à construction, le preneur devra réaliser les travaux de construction pour l'ensemble de l'immeuble. Les candidats devront donc, dans le cadre de leur offre, détailler les travaux qu'ils seront prêts à supporter. Pour réaliser les travaux, le porteur de projet devra faire toutes demandes nécessaires à ce sujet (permis de construire, DP...etc.).
- Assurance : le preneur devra assurer les locaux pour tous les risques afférant à l'immeuble que ce soit en qualité de propriétaire comme de locataire. Il devra également justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.
- Propriété des constructions : à la fin du bail, toutes les constructions édifiées par le preneur et tous les aménagements réalisés par lui sur le terrain loué deviendront propriété de la commune. Ce retour des biens à la Ville s'effectuera sans indemnités.
- Cession : le preneur pourra, conformément au code de la construction, louer les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant toutefois pas excéder celle définie dans le bail à construction.

CONDITION DE DÉPÔT DES CANDIDATURES

Dossier à élaborer par les candidats

- La présentation du preneur ou du groupement :
 - Présentation de l'équipe candidate
 - Identification des demandeurs
 - Structure juridique envisagée
 - Qualification et expérience du candidat
 - Nombre d'employés prévus
 - En cas de groupement : répartition des rôles et des responsabilités au sein du projet.
- En cas de société préexistante :
 - Nom des dirigeants, des représentants légaux, des personnes habilitées à signer
 - Fournir le dernier extrait kbis
 - État d'endettement en cas de société existante et extraits des bilans et des comptes de résultat des trois derniers exercices
 - 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
 - Copie du ou des jugements prononcés si le candidat est en redressement judiciaire
 - Extraits des bilans et des comptes de résultat des trois derniers exercices
 - En cas de groupement, nom et organigramme du groupement ainsi que les engagements respectifs de chacun des partenaires, sur la forme des groupements éventuellement constitués ou sur les relations juridiques entre les partenaires s'engageant dans l'offre et le statut juridique de chacun d'entre eux
 - Déclaration relative au chiffre d'affaires global du candidat et au chiffre d'affaires du candidat concernant les opérations dans le domaine du présent appel à projets réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles
 - Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.

Les pièces suivantes seront également à joindre au dossier de candidature :

- Copie de la carte d'identité du(es) preneur(s)
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales au 31/12/2023
- Lettre de candidature présentant le candidat et ses motivations
- Présentation d'une liste des principales références du candidat ayant un lien avec l'objet de l'appel à projet

Un dossier technique, comportant :

- Le dossier de candidature
- Tous les éléments techniques financiers et économiques permettant d'apprécier la candidature (exemple business plan, état endettement, budget prévisionnel d'activité...etc.)
- Description du fonctionnement de gestion de l'activité : horaires jours/mois d'ouverture envisagés, effectifs, etc.
- Stratégie de communication et d'animation
- Prévisualisation des premiers principes d'agencement des espaces intérieurs et extérieurs : un plan complété de quelques visuels notamment de la vitrine (enseigne) permettant de comprendre l'agencement intérieur (ambiance, confort pour la clientèle et les salariés, type de mobilier projeté...)

Tout dossier incomplet ne sera pas retenu.

Délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être reçue, sous enveloppe cachetée portant la mention «Candidature Immeuble BH187 bail à construction– 24206 Sarlat-la-Canéda», au plus tard **le 30 août 2024 à 17h00**, à l'adresse suivante :

- Soit par courrier recommandé avec avis de réception ;
- Soit par remise directe contre récépissé ;

Mairie de Sarlat

Hôtel de Ville

Place de la Liberté – CS 80210

24206 SARLAT Cedex

Les dossiers délivrés après la date et l'heure limite fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus. La présente consultation est lancée sous la forme d'un appel à projet. Elle ne relève ainsi ni de la réglementation des marchés publics ni de celle des contrats de concessions. Les demandes de renseignements complémentaires peuvent être adressées à Bouriane Camille, manager de commerce pour la ville de Sarlat.

Contact bouriane.camille@sarlat.fr - 06.71.69.38.60

Condition de visite des lieux :

Une visite du local au minimum est obligatoire.

Les visites des immeubles seront proposées du 29 avril 2024 au 15 août 2024 sur rendez-vous sollicité auprès de : Camille Bouriane, manager de commerces.

CHOIX DU CANDIDAT

Critères de sélection

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Ville de Sarlat-la-Canéda 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 Place du Marché aux Oies
 - viabilité économique du projet
 - solidité financière du candidat.

Déroulé de l'appel à projet

L'appel à projet respectera a minima les étapes obligatoires suivantes :

- Chaque candidat devra effectuer obligatoirement une visite de l'immeuble.
- À réception des candidatures, Monsieur le Maire sélectionnera au regard des critères de sélection, jusqu'à 5 candidats maximum admis à l'audition et à la discussion-négociation.
- Chaque candidat sélectionné sera auditionné sans restriction du nombre d'auditions visant à aboutir à une offre finale.
- Désignation du lauréat par Monsieur le Maire.
- Une phase de mise au point du bail permettra de fixer toutes les composantes de la nature de ce dernier et la date de prise effective du local.

Lancement de l'appel à projet	29 avril 2024
Réception des candidatures	29 avril au 30 août 2024 à 17h
Visite des locaux	29 avril au 15 août 2024
Entrevue avec les porteurs de projets présélectionnés	2 au 20 septembre 2024
Notification de la décision finale par mail puis par courrier	Semaine du 23 septembre 2024
Signature du bail et état des lieux	Semaine du 1 ^{er} octobre 2024

Désignation du candidat

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville de Sarlat-la-Canéda 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 Monsieur le Maire de la Ville de Sarlat-la-Canéda 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 Ville de Sarlat-la-Canéda s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Le candidat sélectionné recevra un courriel puis un courrier officiel le signifiant comme étant le

preneur du local pour cet appel à projet.

Chaque candidat sera ensuite informé par courrier de la décision de Monsieur le Maire.

La Ville se réserve le droit d'interrompre le processus d'appel à projet à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. La Ville n'aura pas à justifier cette décision.

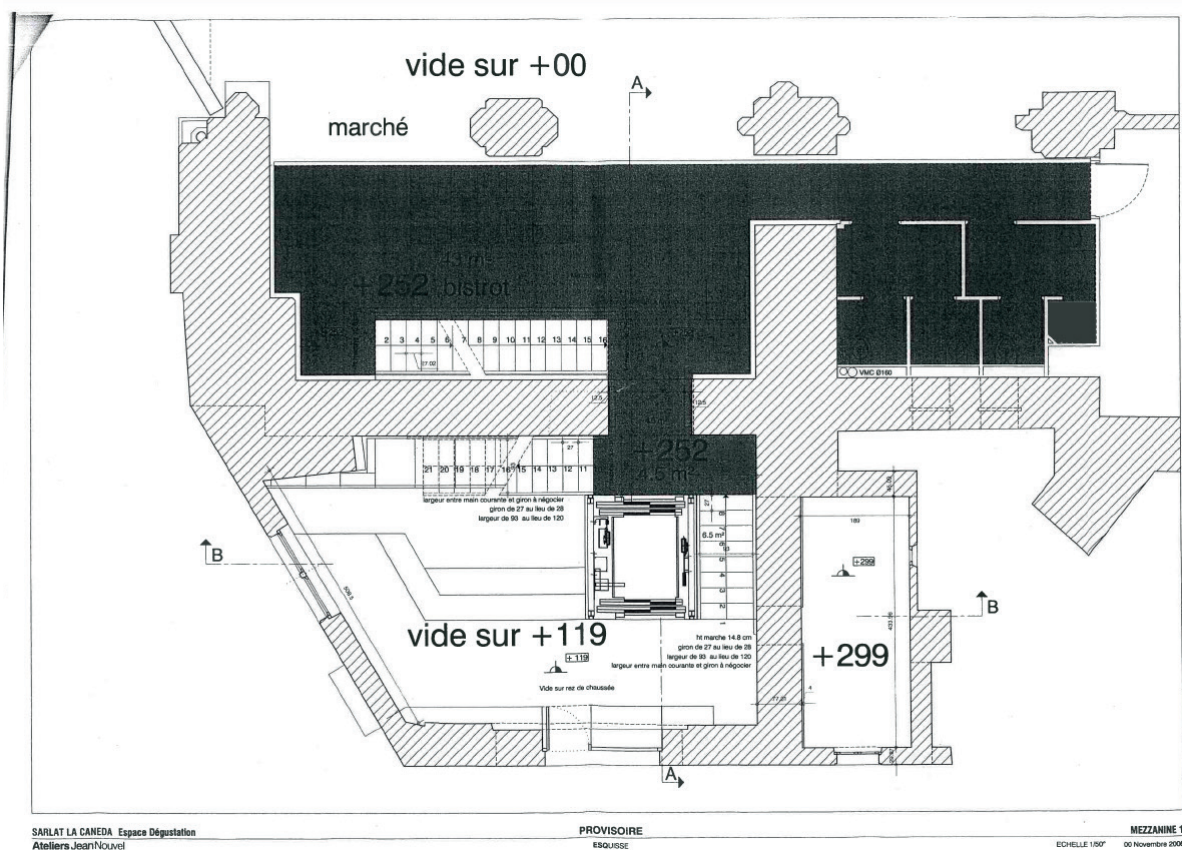
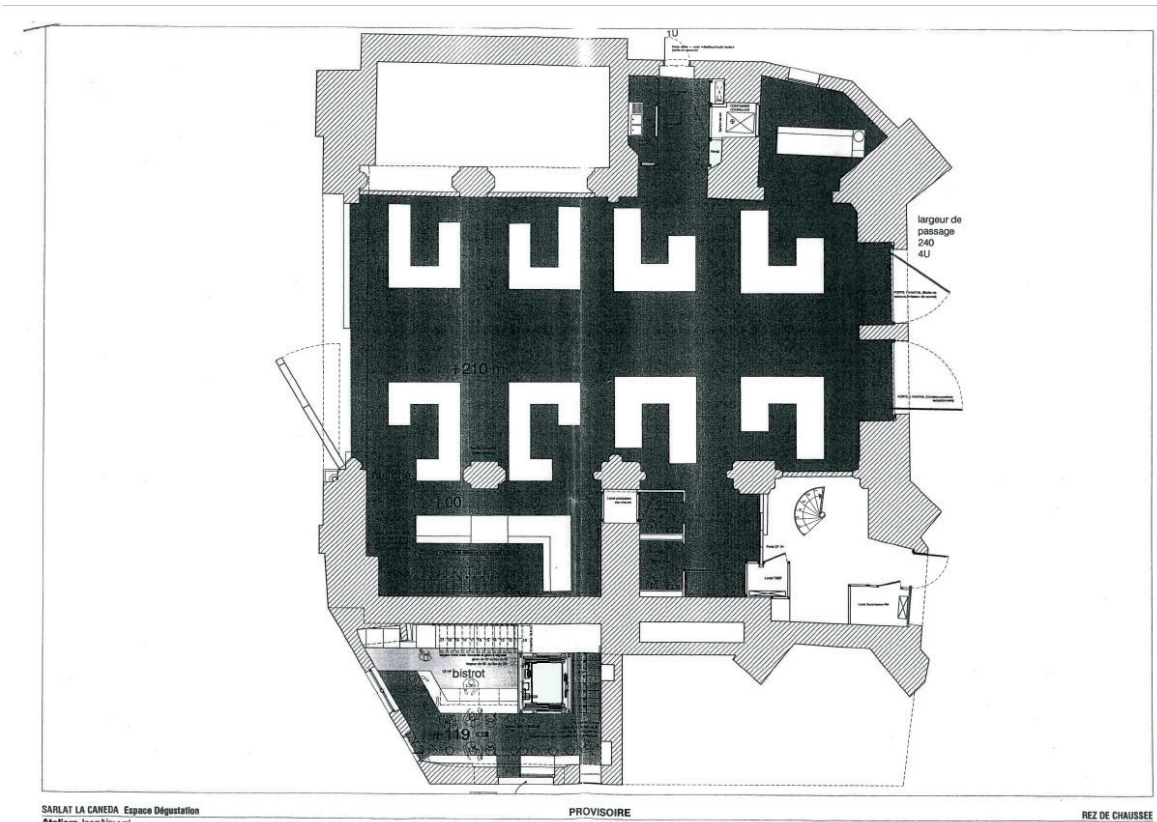
Respect du cahier des charges

Le porteur de projet s'engage à respecter le cahier des charges et à réaliser son projet selon la proposition déposée lors de la candidature.

Merci à tous de votre participation.

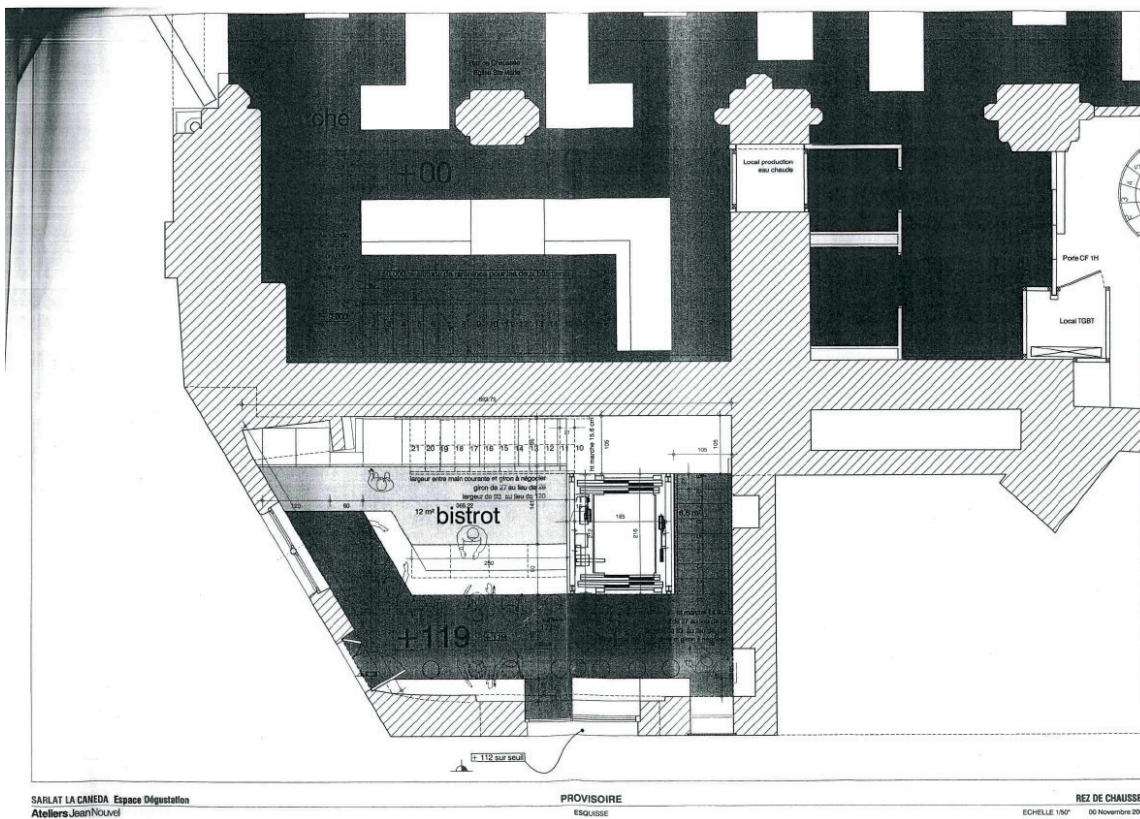
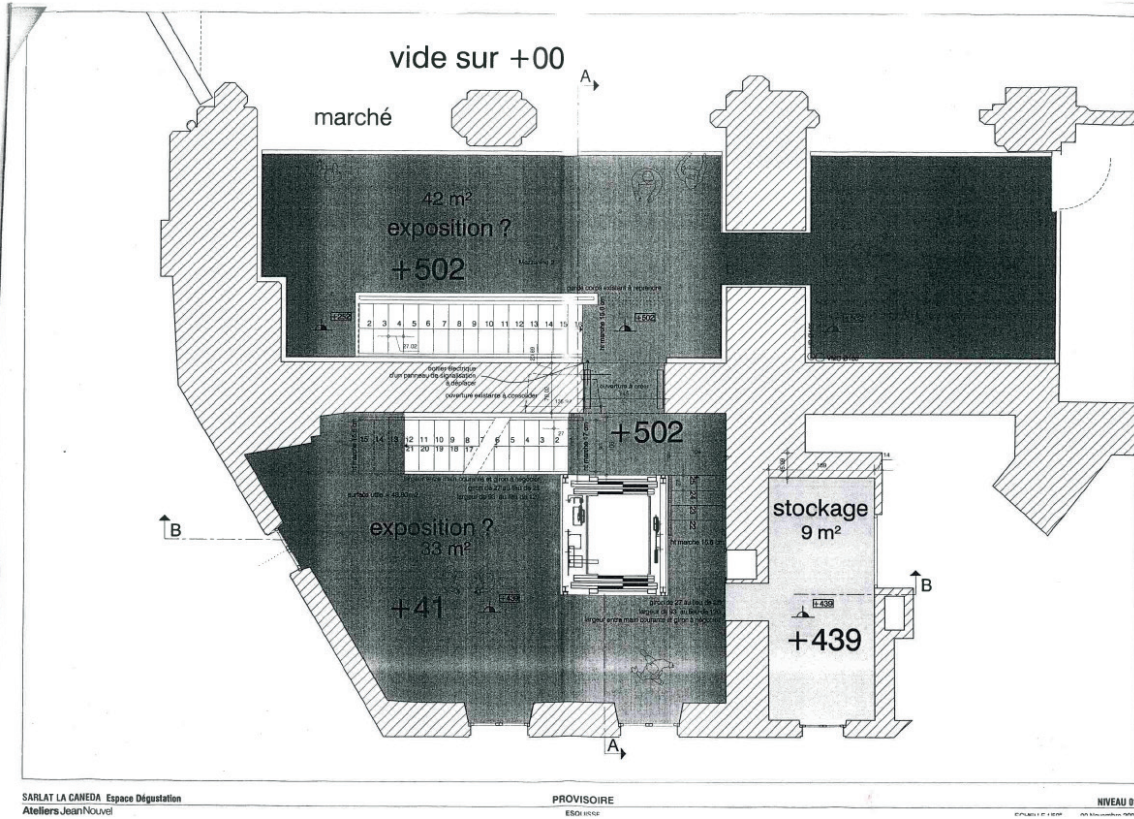
ANNEXES

Documents à titre d'exemple, Ateliers Jean Nouvel : Esquisses à ne pas reproduire.



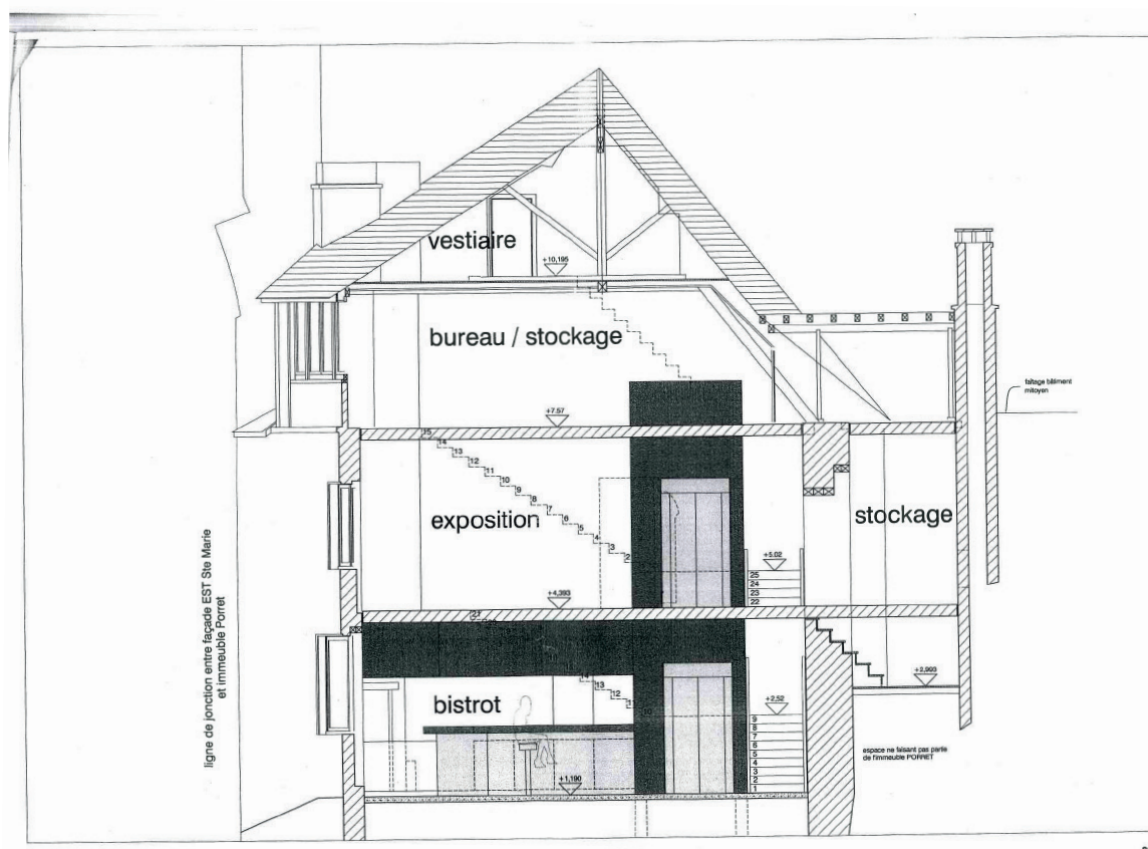
ANNEXES

Documents à titre d'exemple, Ateliers Jean Nouvel : Esquisses à ne pas reproduire.



ANNEXES

Documents à titre d'exemple, Ateliers Jean Nouvel : Esquisses à ne pas reproduire.



CAHIER DES CHARGES / APPEL À PROJET BH187 PLACE DU MARCHÉ AUX OIES / PRISE À BAIL D'UN IMMEUBLE

Dossier de candidature 2024 – 29 avril 2024 au 30 août 2024 - Bail à construction.

Merci de constituer un dossier en répondant au minimum au point suivant :

PRÉSENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom :

Prénom :

Adresse :

Téléphone :

E-mail :

Parcours / Expérience :

.....

.....

PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE (si existante)

Raison sociale :

E-mail :

Site internet :

Nombre de salariés :

Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour constituer votre projet ?

Non :

Oui, lequel ?

.....

.....

RENSEIGNEMENTS AUPRÈS DE CAMILLE BOURIANE, MANAGER DE COMMERCE POUR LA VILLE DE SARLAT
BOURIANE.CAMILLE@SARLAT.FR - 06 71 69 38 60