

SEIGNOSSE



**APPEL A PROJET PREALABLE A LA CONCLUSION DE
BAUX COMMERCIAUX
SEIGNOSSE - BATIMENT DU POUY**



JANVIER 2019

TABLE DES MATIERES

1.Objet de l'appel à candidature.....	2
2.Le déroulement de la consultation	4
3.Les éléments à produire.....	4
4.Les critères de sélection des candidatures.....	5
5.Les règles financières de la consultation.....	5
6.QUESTIONS.....	5
7.Remise des dossiers	5

1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

La commune de Seignosse lance un appel à projet pour l'exploitation future de quatre baux commerciaux situés :

**Bâtiment dit du « Pouy »
1798 avenue Charles de Gaulle
40510 SEIGNOSSE
Sur la parcelle cadastrée AK0372**

L'exploitation prendra la forme de baux commerciaux d'une durée de 9 ans.

Contexte de l'opération :

En mai 2018, La commune a sollicité l'expertise de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes afin *d'ETUDIER LE POTENTIEL ECONOMIQUE ET COMMERCIAL DE LA COMMUNE DE SEIGNOSSE.*

L'objectif de cette étude était de mieux cerner les atouts et difficultés des commerces du bourg, au regard notamment des évolutions récentes de la commune (démographie, nouveaux aménagements...).

L'étude a conclu à l'attractivité du bâtiment du Pouy, à sa centralité dans la perspective du développement d'un véritable parcours commerçant dans le bourg et à la nécessité de penser les circulations, notamment piétonnes. L'étude indique aussi qu'un lieu de convivialité (restaurant, bar, bar à vin...) serait particulièrement indiqué.

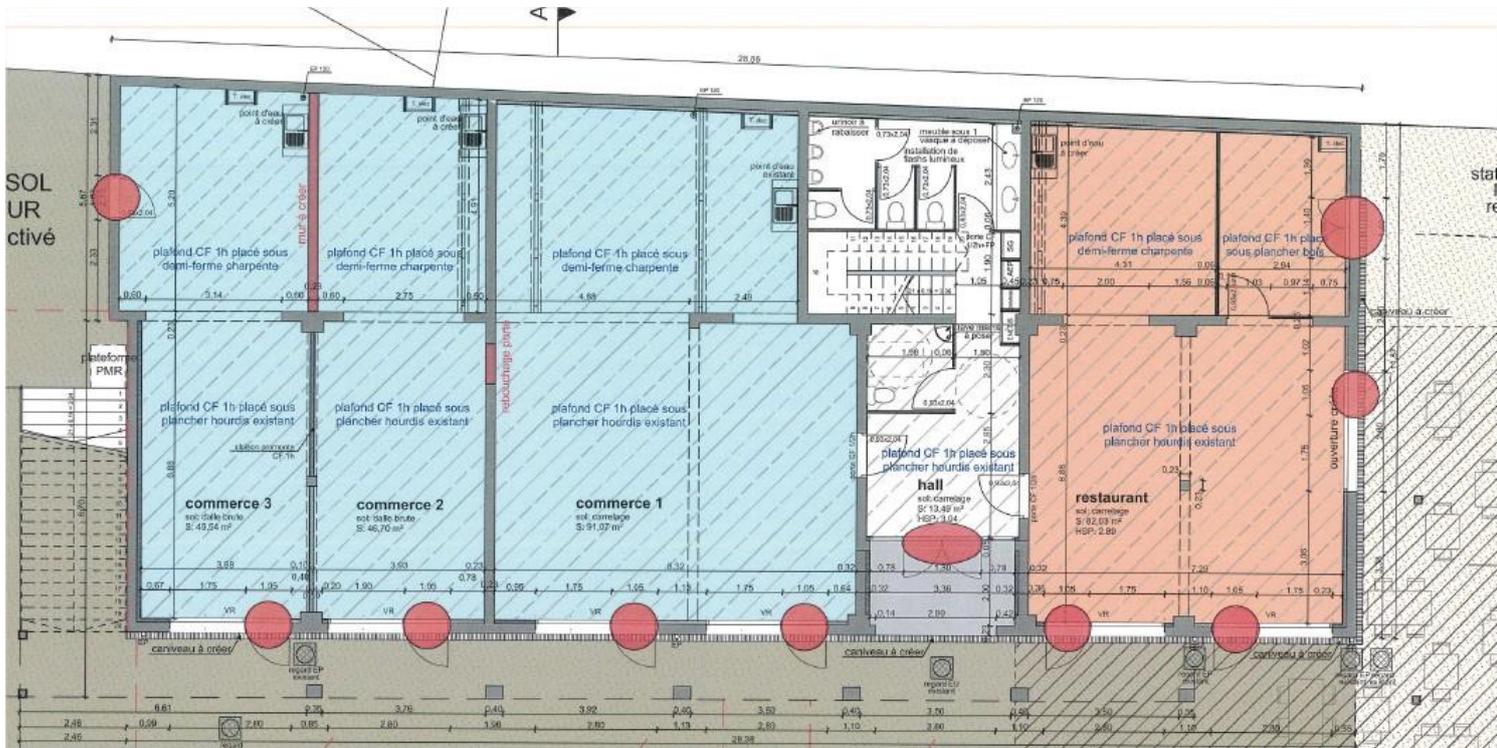
Le bâtiment :

Le bâtiment concerné était occupé par des associations de la commune. Les associations situées en rez de chaussée ont été rassemblées au sein du Pôle sportif et culturel Maurice Ravaille.

Les salles de l'étage restent réservées aux activités de danse.

Le détail des surfaces des quatre locaux est le suivant :

commerce n°1 : 91.07 m²
commerce n°2 : 46.70 m²
commerce n°3 : 49.54 m²
restaurant : 82.03 m²



Les activités :

Conformément à l'étude de la CCI, le lot dénommé *Restaurant* sera réservé à une activité de restauration ou concept assimilé.

Le *commerce 1* sera réservé à une activité de commerce ou artisanale.

Pour les *commerces 1 et 2*, la mairie n'indique pas de domaine d'activité particulier ; les activités peuvent être commerciales, artisanales, libérales ou de services.

Cependant, sont exclues, pour les 4 locaux, car suffisamment représentées sur la commune, les activités suivantes :

- Boulangerie, boucherie
- Coiffure
- Fleuriste
- kinésithérapeute

La mairie souhaite que le bâtiment soit le cœur commerçant de la commune ; les activités génératrices de flux seront donc privilégiées lors de l'attribution.

Les travaux d'aménagement :

Les locaux sont proposés brut de béton à la location, simplement séparés entre eux, afin que les différentes activités puissent s'aménager selon leurs besoins.

- les réseaux électriques et eaux seront simplement amenés au sein de chaque commerce.
- Les carrelages, cloisons, faux-plafonds, peintures, distributions électriques et plomberie sont à réaliser par les locataires.

Le bâtiment dispose de sanitaires dont l'utilisation sera partagée entre les salariés et les clients des commerces et les membres des associations situées à l'étage.

Les futurs locataires sont informés qu'ils devront obtenir une autorisation préalable de travaux pour aménagement de leur local, si leur projet constitue un ERP. Le délai d'instruction est au maximum de 4 mois, avec constitution d'un dossier spécifique (cerfa n° 13824*03), et passage en sous-commission sécurité et accessibilité.

Le loyer :

Le loyer est déterminé par référence au prix moyen des loyers de commerce dans le Sud Landes et corrigés en fonction de la qualité d'emplacement, soit

Commerce n°1 :	1350 euros par mois hors charges (base 175 € annuel par m ²)
Commerce n°2 :	550 euros par mois hors charges (base 125 € annuel par m ²)
Commerce n°3 :	500 euros par mois hors charges (base 125 € annuel par m ²)
Restaurant :	1650 euros par mois (base 250 € annuel par m ²)

2. LE DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

La consultation se déroulera selon les phases suivantes :

- JANVIER 2019 : lancement de l'appel à candidature,
- 15 mars 2019 : date limite de réception des dossiers de candidature,
- MARS 2019 : sélection d'un ou plusieurs candidats (3 maximum),
- AVRIL 2019 : phase d'échanges préalables avec un ou plusieurs candidats et CHOIX
- JUILLET 2019 : fin des travaux à la charge de la commune et signature du bail commercial

Cette planification est indicative et les candidats sont informés qu'elle peut être soumise à d'importantes modifications en raison des travaux de requalification en cours.

3. LES ELEMENTS A PRODUIRE

En réponse à la présente consultation, il est demandé aux candidats de produire les éléments suivants :

- Note de présentation du candidat (ou du groupement) : CV, expérience, références, capacités financières (2 pages maximum)
- Note de présentation de l'activité (3 pages maximum)
- Le montant et planification des travaux d'aménagement

- Un prévisionnel d'activité (3 pages maximum) faisant apparaître clairement le loyer annuel versé à la commune.
- Tout élément à même d'apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité

4. LES CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

Après réception des dossiers de candidature, ceux-ci seront expertisés par une commission au regard des critères suivants (classés par ordre décroissant d'importance) :

- l'intérêt du projet pour le développement de la zone, en particulier au regard de l'objectif de la commune de dynamiser le commerce de centre bourg,
- les capacités financières, juridiques, techniques et humaines à mener à bien le projet,
- la solidité du prévisionnel d'exploitation,
- l'impact de l'activité en termes de nuisances pour les riverains
- les éventuels partenariats avec des opérateurs locaux

5. LES REGLES FINANCIERES DE LA CONSULTATION

Cet appel à candidature ne s'inscrit pas dans une procédure de commande publique. Il est destiné à identifier des porteurs de projets et des projets, éventuellement innovants.

A ce titre :

- Les candidats ne seront pas rémunérés au terme de la consultation.
- Les phases d'échange la commune ne seront pas rémunérées.

6. QUESTIONS ET VISITES

Les candidats peuvent adresser leurs éventuelles questions à mairie@seignosse.fr.

Les candidats souhaitant visiter les locaux se feront connaître à l'adresse mail ci-dessus. La commune pourra organiser les visites.

Aucun renseignement propre à rompre l'égalité de traitement entre les porteurs de projet ne sera communiqué.

7. REMISE DES DOSSIERS

Les dossiers de candidature, composés de l'ensemble des pièces décrites ci-dessus, seront transmis par mail à : mairie@seignosse.fr avec pour objet :

Appel à manifestation d'intérêt – Commerces du POUY -

Les dossiers seront reçus jusqu'au 29 mars 2019.



