



CAHIER DES CHARGES POUR MISE EN LOCATION

Local commercial : appel à candidature

6-8 rue Pannecau – 64100 BAYONNE

Modalités de Candidature

Local commercial situé au rez-de-chaussée des immeubles du 6 et 8 rue Pannecau – surface 144 m²

CONTEXTE

L'EPFL Pays Basque engagé depuis de nombreuses années auprès de la ville de Bayonne se charge d'acquérir, pour son compte, des immeubles dégradés situés dans le centre ancien de la ville qui s'inscrivent dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Cet engagement a, à ce titre, fait l'objet d'une convention spécifique entre l'ANRU, la Ville de Bayonne et ses partenaires (dont l'EPFL).

Parmi les immeubles concernés par ce périmètre, six d'entre eux forment l'îlot 45. La réhabilitation lourde de cet îlot comprendra la remise aux normes de différentes surfaces commerciales et la réhabilitation d'une trentaine de logements après curetage de cœur d'îlot, qui seront tour à tour réalisés par deux maîtres d'ouvrage distincts :

- L'EPFL Pays Basque, pour les travaux de curetage et réhabilitation des commerces, qui resteront sa propriété ;
- Le COL, pour la réhabilitation d'une trentaine de logements en BRS. Pour le compte de Bizitegia, l'Office Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque.

La ville de Bayonne réalisera, quant à elle, sur ce cœur d'îlot, un espace public type placette.

La mise en œuvre du chantier prévue pour fin septembre 2022, a nécessité une interruption de l'activité des commerçants de l'îlot 45 sur une période de 12 mois. En accord avec le preneur à bail du local commercial du 6 rue Pannecau, à usage de boulangerie pâtisserie, le fonds de commerce a été indemnisé pour cessation d'activité.

Afin de développer l'offre de commerce de proximité et répondre aux attentes des consommateurs du petit Bayonne, l'EPFL Pays Basque lance un appel à candidature pour la création d'une boulangerie pâtisserie artisanale.

Le présent appel à candidature a pour objet de trouver un artisan boulanger – pâtissier afin de :

- Créer dans les locaux proposés par l'EPFL Pays Basque un commerce de boulangerie pâtisserie.
- Répondre aux besoins des habitants de la commune et de la clientèle touristique, en proposant des produits « artisanaux » de qualité.

L'occupation du local se fera par Bail Commercial, pour un commerce à usage de boulangerie pâtisserie artisanale, avec possibilité de petite restauration (selon aménagement intérieur du local par le preneur).
La date prévisionnelle de mise à disposition du local : 2^e semestre 2025.

LOCALISATION

Le local est situé en rez-de-chaussée des immeubles situés au 6 et 8 rue Panneau à Bayonne.



Le local est situé en plein cœur du petit Bayonne, à proximité de l'université et du lycée Paul Bert, dans une rue très dynamique, considérée comme l'artère principale reliant Petit et Grand Bayonne.

Rue Panneau, l'étymologie classiquement acceptée est celle du gascon pane cau, soit « pain chaud », d'où toute l'importance de réouvrir la dernière boulangerie de ce quartier dit du Petit Bayonne.



Descriptif du local

Le local commercial d'une surface de 144 m² est situé au rez-de-chaussée des immeubles du 6 et 8 rue Pannecau.

Il comprend une entrée avec vitrine sur rue d'environ 6,15 m donnant sur un espace principal (espace de vente) d'environ 68 m² (7,70 x 8,80) et d'un espace arrière, côté droit du local (laboratoire de fabrication) d'environ 76,00 m².

Le local commercial est complété par un local technique extérieur de 2,80 m²

Actuellement en travaux, ce local sera livré « coquille vide », c'est-à-dire que seuls les murs séparatifs et plafonds coupe-feu avec les logements seront réalisés. Le sol sera livré brut. Son aménagement sera ainsi à la charge du preneur à bail.



DUREE DU BAIL

Le bail est conclu conformément aux dispositions légales régissant le bail commercial (code de Commerce, articles L.145-1 et suivants), soit une durée de 9 années entières et consécutives.

Le bail commercial sera réitéré devant notaire aux frais du PRENEUR.

Une mise à disposition du local sera possible pour permettre les travaux d'aménagements et l'installation de l'activité.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable mensuellement par avance pour la somme de 1.400,00 € HT, étant précisé que le bail est assujéti à la TVA.

DROIT D'ENTREE

Le preneur s'acquittera d'un droit d'entrée, c'est-à-dire d'une somme en capital qui restera définitivement acquise à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque et qui sera versée par le locataire lors de son entrée dans les lieux.

Il appartient aux candidats de proposer un montant pour ce droit d'entrée, qui sera au minimum d'un mois de loyer Hors Taxes.

CONDITIONS DE LA LOCATION

Le BAILLEUR et le PRENEUR seront soumis, pendant la durée du bail, aux obligations résultant de la loi, des usages locaux et des dispositions du Code de Commerce.

Le bail viendra préciser l'activité du porteur de projet retenu, à savoir l'exploitation d'un fonds de commerce pour une boulangerie-pâtisserie artisanale avec possibilité de petite restauration.

Une exploitation hebdomadaire de 6 jours dont le samedi est obligatoirement exigée.

Le PRENEUR devra exploiter personnellement le fonds et ne pourra en aucun cas céder les droits d'occupation sous quelque forme que ce soit. Tout changement de sa situation juridique devra être signalé.

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance, soit en l'état de coquille vide tel que précisé précédemment.

Le PRENEUR prendra à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement de sorte que le local soit parfaitement adapté à l'activité et réponde à l'ensemble des normes en vigueur.

Le PRENEUR assurera également la maîtrise d'œuvre, lui-même ou par délégation sous couvert d'un contrat souscrit avec un organisme ou un professionnel de son choix, dûment habilité.

Pendant toute la durée des travaux, le PRENEUR prendra toutes dispositions sous son contrôle et sa responsabilité, pour se prémunir des risques liés aux travaux entrepris ainsi qu'à l'usage du local mis à bail après travaux, en conformité avec les règles applicables en la matière, et notamment en ce qui concerne la signalisation urbaine ou le mobilier urbain et en prémunir le BAILLEUR, de façon que ce dernier et lui-même ne soient en aucun cas inquiétés pour un problème de sécurité.

Le PRENEUR s'engage à souscrire aux obligations légales et réglementaires en matière d'accueil des personnes physiques dans les lieux mis à disposition.



RESILIATION

A défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme du loyer ou du montant des charges dûment justifiées, et un mois après un commandement de payé resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit à la demande du BAILLEUR.

A défaut de présentation d'une attestation d'assurance contre les risques locatifs et RC, le contrat sera résilié de plein droit.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé entre les parties par voie d'huissier.

SELECTION DES DOSSIERS

Les dossiers seront examinés par l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque. Les dossiers inéligibles ou très incomplets seront classés sans suite.

Les candidats présélectionnés seront notifiés par courriers simple ou par mail.

La sélection finale du dossier sera opérée par l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque et la Ville de BAYONNE, après un entretien pour permettre aux candidats de répondre aux éventuelles questions.

Les critères de sélection :

1. Qualité du projet commercial
 - Projet envisagé et présenté, amplitude d'ouverture,
 - Traçabilité des matières premières et des produits, qualité des produits ...
2. Viabilité économique du projet
 - Solidité financière du candidat (garantie de financement, apport personnel...)
 - Sérieux du business plan
3. Expérience professionnelle
 - Expériences et compétences dans la gestion d'un établissement de même activité ou équivalent
4. Pertinence technique du projet, qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés

Les candidats seront notifiés par simple courrier ou mail de la décision finale.

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se réserve le droit d'interrompre le processus de mise en concurrence à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

MODALITES DE CANDIDATURE

Le candidat devra transmettre un dossier de candidature comprenant tous les éléments permettant d'apprécier l'offre au regard des critères précisés.

Les dossiers devront être constitués des pièces suivantes :

- Dossier de candidature complété, daté et signé ;



- Une lettre de motivation ;
- Un Curriculum Vitae ;
- Copie des titres et diplômes ;
- Certificats professionnels ;
- Prévisionnel à 3 ans ;
- Plan de financement ;
- Tout document à même d'apporter une plus-value à la candidature ;

Le dossier du candidat retenu sera annexé au bail.

ENGAGEMENT DU PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet s'engage à :

- Exercer son activité au minimum 6 jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante à satisfaire les besoins de la clientèle ;
- Participer à la dynamique collective du commerce de la Ville de Bayonne ;
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur du local en bon état d'entretien et de propreté ;
- Répondre aux règles applicables en matière de devanture commerciale ;
- Verser le loyer à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, dans les conditions du bail.

DEPOT DES DOSSIERS

Les dossiers devront être déposés au plus tard le lundi 6 janvier 2025 à 17h à l'adresse suivante :

EPFL Pays Basque

2 allée des platanes

BP 50511

64105 BAYONNE CEDEX

Ou par mail : contact@epfl-pb.fr

VISITE

Tout candidat désirant procéder à une visite des lieux devra prendre contact avec le service gestion de l'EPFL Pays Basque, au 05.59.01.63.63.

