



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

—

Pour l'aménagement et la gestion d'un local
commercial 20 rue de la République

—

COMMUNE DE LANÇON-PROVENCE

Date limite de réception des propositions 08/09/2025 minuit
(cachet de la poste faisant foi)

MAIRIE DE LANÇON-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE, PLACE DU CHAMP DE MARS

13680, LANÇON-PROVENCE

SOMMAIRE

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DU BAILLEUR.....	3
ARTICLE 2. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT.....	3
1. Contexte et présentation du territoire.....	3
2. Présentation du local.....	5
3. L'activité commerciale.....	7
4. Document d'urbanisme.....	8
5. Le bail et le fonds de commerce.....	8
6. Le loyer.....	8
7. Les charges et autres dépenses.....	9
ARTICLE 3. DÉROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT.....	9
ARTICLE 4. DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LE CANDIDAT.....	10
ARTICLE 5. MODIFICATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT.....	11
ARTICLE 6. CONTENU DES PROPOSITIONS.....	11
ARTICLE 7. TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION.....	12
ARTICLE 8. CRITÈRES DE SÉLECTION DU LAURÉAT.....	13
ARTICLE 9. CLAUSE PARTICULIÈRE.....	13

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DU BAILLEUR

COMMUNE DE LANÇON-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE, PLACE DU CHAMP DE MARS, 13680, LANÇON-PROVENCE

SITE INTERNET : <https://www.lancon-provence.fr>

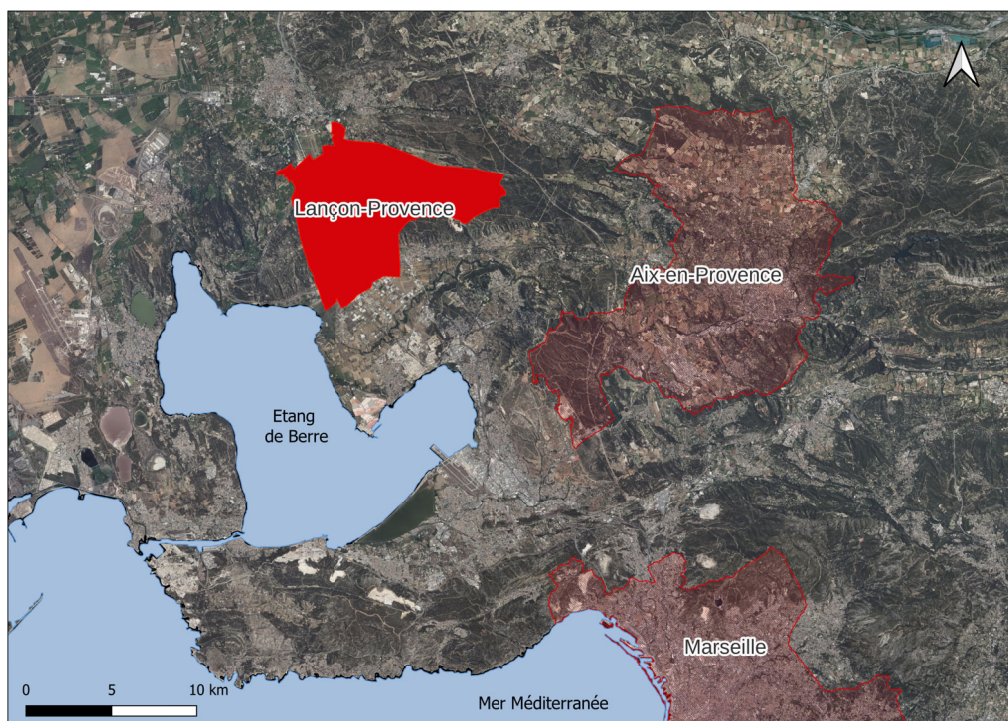
ARTICLE 2. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Dans le cadre de sa politique de revitalisation du centre-ville, la commune de Lançon-Provence souhaite favoriser l'implantation de commerces de proximité attractifs, porteurs de lien social et générateurs de flux marchands.

Le local situé 20 rue de la République, précédemment occupé par l'enseigne « Presto Pizza », est aujourd'hui vacant et dans un état brut. Il représente une opportunité stratégique pour accueillir une activité commerciale ou artisanale contribuant à la redynamisation du centre ancien.

1. Contexte et présentation du territoire

Lançon-Provence est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Incluse dans le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, elle s'étend sur près de 69 km², ce qui en fait l'une des communes les plus vastes du département. La commune bénéficie d'une situation stratégique, à proximité de grandes agglomérations comme Salon-de-Provence (à environ 10 km) et Aix-en-Provence (à environ 30 km), tout en conservant un cadre de vie paisible.



Sur le plan démographique, Lançon-Provence compte près de 10 000 habitants (9340 habitants en 2021 ; Source INSEE), et sa population a connu une croissance notable au cours des dernières décennies. Ce dynamisme s'explique par son attractivité résidentielle, renforcée par la qualité de son environnement et sa proximité avec les grands axes de communication, notamment l'autoroute A7. La commune attire ainsi de nombreuses familles et actifs travaillant dans les pôles économiques voisins comme l'étang de Berre, Marseille ou encore la métropole Aix-Marseille-Provence.

Lançon-Provence est aussi marquée par un riche patrimoine historique, notamment avec son vieux village typique, ses vestiges médiévaux et son terroir viticole, qui participent à son identité provençale.

La ville accueille par ailleurs de façon bihebdomadaire un marché alimentaire sur la place du Champ de Mars le mardi matin ainsi que le samedi matin, qui permet d'attirer une clientèle de façon régulière sur la place du village.

Une politique en faveur de l'économie locale

La municipalité de Lançon-Provence s'est engagée dans une politique volontariste forte en matière de soutien à l'économie locale. Consciente des enjeux de revitalisation des centres-bourgs, elle multiplie les initiatives concrètes pour accompagner les commerçants et entrepreneurs lançonnais, renforcer l'attractivité du territoire et soutenir la vie économique de proximité.

Parmi ces actions, on peut citer la requalification de l'ancienne coopérative agricole en halles , qui offrira à terme un espace structurant pour les circuits courts, les produits locaux et l'artisanat, contribuant à la fréquentation du cœur de ville. De même, l'acquisition stratégique par la commune d'un terrain à proximité immédiate du centre permettra la création de nouvelles places de stationnement, favorisant ainsi la rotation des véhicules et l'accès facilité aux commerces tout au long de la journée pour le centre ville.

C'est dans cette logique que s'inscrit la présente mise à disposition du local situé au 20 rue de la République. L'objectif est d'y accueillir une activité commerciale, artisanale ou de services porteuse de sens pour la commune, générant un flux marchand, créatrice de lien social, et contribuant à la redynamisation du centre-ville. En facilitant l'installation de porteurs de projets dans des locaux vacants, la commune souhaite encourager une économie de proximité durable et inclusive, et agir concrètement pour renforcer l'attractivité et la vitalité de son cœur de ville.

Le rôle de la commune

Dans le cadre de sa politique de dynamisation du centre-ville, la commune de Lançon-Provence a acquis le fonds de commerce du local situé au 20 rue de la République, aujourd'hui vacant, et en est désormais preneur par le biais d'un bail commercial. Cette démarche proactive s'inscrit dans la volonté municipale d'enrayer la vacance commerciale et de favoriser l'implantation d'activités de proximité attractives et adaptées aux besoins des habitants. En qualité de locataire principale, la commune entend proposer ce local en sous-location à un porteur de projet, sélectionné dans le cadre du présent Appel à Manifestation

d'intérêt. Ce dispositif permet à la collectivité de rester actrice du choix de l'activité, d'assurer une cohérence avec les objectifs de revitalisation du centre-ville, et de favoriser l'installation d'un commerce générateur de flux et de lien social.

2. Présentation du local

Le local faisant l'objet de cet appel à manifestation d'intérêt sera mis à disposition libre de toute occupation.

Ce local bénéficie d'une excellente situation : il est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble, dans la rue centrale du village où sont présents des commerces : deux coiffeurs, un snack, une fromagerie, des pompes funèbres

Des places de stationnement se situent en périphérie dans un rayon de moins de 200 m autour du local, réglementées en zone bleue, elles assurent une rotation des véhicules et donc un accès facilité aux commerces. De plus, un grand parking, celui de la Place du Champ de Mars, se situe à moins de 5 min à pieds.

La Commune de Lançon-Provence proposera un local respectant les normes en vigueur et prêt à être aménagé. Le local sera mis à disposition dans l'état au moment de l'entrée en jouissance. Il appartiendra au porteur de projet de procéder à l'ensemble des aménagements nécessaires à l'exploitation du local (agencement, décoration, équipements mobiliers...), dans le respect des normes applicables à son activité. Tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'un accord préalable de la Commune.

La Ville de Lançon-Provence ne participera à aucun aménagement supplémentaire une fois le local attribué. Les aménagements intérieurs et extérieurs, ainsi que l'acquisition du mobilier, seront entièrement à la charge du preneur. Le mobilier acquis restera sa propriété. Le porteur de projet devra également prévoir les éventuels frais liés à l'intervention d'un architecte ou autre prestataire, si nécessaire.

Deux options proposées dans le cadre de l'AMI :

Les candidats devront obligatoirement choisir l'une des deux modalités suivantes, en justifiant leur choix par un projet détaillé (business plan, calendrier prévisionnel, description des aménagements envisagés, etc.) :

Option 1 – Travaux à la charge du porteur de projet :

Le preneur prend en charge les travaux de base (carrelage et peinture), sous réserve de l'accord préalable de la Commune sur la nature des travaux et leur mise en œuvre.

→ En contrepartie, une gratuité de l'occupation est proposée pour les **deux premières années**.

Option 2 – Travaux réalisés par la Commune :

La Commune réalise les travaux de base (carrelage et peinture) avant l'entrée dans les lieux.

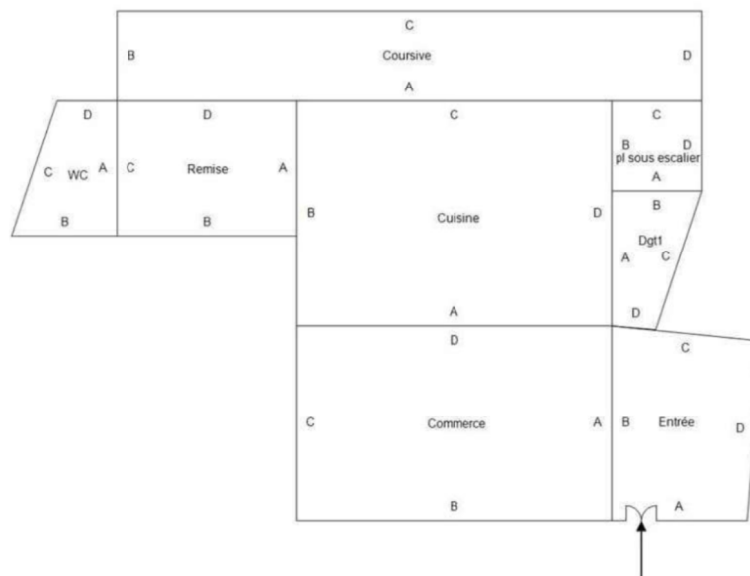
→ En contrepartie, un **loyer progressif** sera appliqué sur **quatre années** :

- Année 1 : 25 % du loyer de référence (soit 25 % de 680 €)
- Année 2 : 50 %
- Année 3 : 75 %
- Année 4 : 100 % du loyer (680 €)

Adresse : 20 rue de la République 13680 Lançon-Provence

Parcelle cadastrale - Surface cadastrale : AA308 -141m²

Surface du local 70m²





3. L'activité commerciale

Le local est destiné aux activités commerciales et artisanales de proximité susceptibles de créer du flux marchand et ainsi contribuer à la dynamique commerciale du centre-ville. L'activité du commerce devra avoir pour client final le particulier. Le commerce attendu devra constituer :

- Un espace de convivialité.
- Un espace ouvert au moins 4 jours sur 7 avec une amplitude horaire suffisante et adaptée aux usages du centre du village.
- Un espace complétant et renforçant l'offre commerciale existante.

Sont exclues du présent appel à projet, les activités suivantes : les pharmacies, les banques, les assurances, autres activités de services tertiaires, les agences immobilières et cabinet de gestion de biens, coiffeurs, ongleries et instituts de beauté, points phones et réparateurs téléphonie, CDB shops et cigarettes électroniques, tabac, alimentation de nuit, les entreprises relevant d'une chaîne de commerce intégrées (filiales, succursales), les opticiens et audioprothésistes, les commerces incommodants (sonores), malodorants, bars, cafés et établissements de nuit.

La Ville veillera par ailleurs à assurer une certaine hétérogénéité des activités commerciales afin de ne pas créer de concurrence inopportune entre commerçants et afin que les clients puissent bénéficier d'une offre complémentaire.

4. Document d'urbanisme

Le local est situé en zone UAb du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur: cette zone correspond aux anciens noyaux villageois du centre bourg dont il convient de préserver le caractère. L'urbanisation y est dense et les constructions sont édifiées en ordre continu. En tant que pôle de centralité, le commerce de proximité et l'activité artisanale y sont particulièrement encouragés.

Le terrain est également situé :

- En zone sismique 4 (moyen), à savoir que la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles "mouvements différentiels de terrain" approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2007.
- En zone B2 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles "Séismes" approuvé par Arrêté Préfectoral du 21 septembre 1995.
- Protection de la diversité commerciale

Tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur et devra faire l'objet d'un travail en amont avec l'architecte conseil du CAUE et d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme.

5. Le bail et le fonds de commerce

Les modalités de mise à disposition des locaux seront déterminées selon le projet et la négociation entre les parties.

6. Le loyer

En raison des travaux d'aménagement à effectuer dans les locaux avant l'ouverture de l'établissement au public et dans le cadre de ses actions de soutien au commerce et à l'artisanat la Ville a choisi d'établir un loyer évolutif sur les deux premières années, afin de permettre de réduire les coûts de fonctionnement du locataire à ses débuts dans les locaux. Ainsi, la Ville prendra à sa charge une part du loyer et réduira sa participation de façon progressive selon les modalités suivantes :

Année	Option 1 : Travaux à la charge du porteur de projet(carrelage et peinture)	Option 2 : Travaux réalisés par la Commune(carrelage et peinture)
Année 1	Gratuité totale du loyer	25 % de 680 € = 170 € / mois
Année 2	Gratuité totale du loyer	50 % de 680 € = 340 € / mois
Année 3	Loyer plein = 680 € / mois	75 % de 680 € = 510 € / mois
Année 4	Loyer plein = 680 € / mois	100 % de 680 € = 680 € / mois

Le loyer sera calculé de manière à créer des conditions favorables à une installation, tout en respectant les conditions économiques du marché. Le prix du loyer sera de 680€TTC mensuel.

Le loyers seront à verser tous les mois, par virement bancaire ; à terme échu. Le loyer sera applicable à compter de la date de remise des clés.

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention, selon l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

La formule de révision est la suivante :

Loyer révisé = Loyer initial × (ILC N / ILC N-1)

Où :

- **ILC N** est l'indice publié le plus récemment à la date de révision,
- **ILC N-1** est l'indice publié à la même période un an plus tôt.

En outre, conformément aux dispositions des articles L145-37 et suivants du Code de commerce, le loyer pourra également faire l'objet d'une révision triennale à la demande de l'une ou l'autre des parties, sur la base de la valeur locative, si la convention prend la forme d'un bail commercial.

7. Les charges et autres dépenses

L'ensemble des dépenses inhérentes à l'activité de l'établissement (électricité, eau, ...) seront à la charge du preneur, qui devra se charger de souscrire aux abonnements nécessaires.

Le preneur s'engage également à souscrire à une police d'assurance contre le vol, l'incendie, les dégâts des eaux et couvrant sa responsabilité civile.

La taxe foncière des locaux occupés, payées par la Ville, sera refacturée au locataire. Elle devra être payée en une fois en fin d'année par virement.

ARTICLE 3. DÉROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Calendrier :

- Publication de l'AMI le 24/06/2025 , à 12h00, sur le site de la mairie et sur le site <https://www.marches-publics.info/>
- Réception des offres entre le 24/07/2025 et le 08/09/2025 minuit
- Instruction des dossiers entre le 09/09/2025 et le 10/09/2025
- Audition des porteurs de projet par le comité de sélection entre le 15/09/2025 et le 16/09/2025
- Sélection du lauréat par le comité de sélection entre le 17/09/2025 et le 26/09/2025

L'annonce de la publication de l'AMI est mentionnée sur le site internet de la commune : <https://www.lancon-provence.fr> et sur le site <https://www.marches-publics.info/>

Les documents peuvent être consultés sur demande à l'adresse email suivante : urbanisme@lancon-provence.fr et sur le site <https://www.marches-publics.info/>

Les candidats pourront, avant le dépôt de leur proposition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite du local en présence d'une personne habilitée à représenter la commune de Lançon-Provence à cet effet.

Les demandes de visites seront à adresser par email au plus tard 10 jours calendaires avant la date de remise des candidatures à la manifestation d'intérêt.

Les visites se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 10ième jour précédant la date de remise des candidatures.

Les candidats devront remettre leur proposition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le 08/09/2025 minuit. La commune de Lançon-Provence étudiera les propositions conformément aux critères énumérés dans l'article 7.

La commune pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, la commune engagera librement des discussions avec les candidats. La commune pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition répond le mieux aux critères fixés à l'article 7.

A l'issue de cette première phase de discussions, la commune pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition modifiée et la commune pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition répond le mieux aux critères énumérés dans l'article 7.

Au terme des discussions, le comité proposera un lauréat au Maire. L'autorité exécutive demeurera toutefois libre de ne pas suivre l'avis du comité lui préférant le choix d'un autre candidat. Une fois proposition du lauréat finalisée, le Maire la soumettra au Conseil Municipal pour approbation définitive. Enfin, la commune invitera le ou les candidats retenus à contractualiser.

La commune attire l'attention des candidats sur la circonstance que la contractualisation devra être signée dans un délai de 15 jours à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la commune et le lauréat. La commune informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition n'a pas été retenue.

Cette consultation ne s'inscrit pas dans une procédure de commande publique. A ce titre, les candidats ne seront pas rémunérés au terme de la consultation.

ARTICLE 4. DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LE CANDIDAT

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions une question écrite à la commune. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par l'intermédiaire du profil acheteur, dont l'adresse URL est la suivante : <https://www.marches-publics.info/>

ARTICLE 5. MODIFICATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

La commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modification au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

ARTICLE 6. CONTENU DES PROPOSITIONS

La proposition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le 08/09/2025 minuit.

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la commune :

Les personnes physiques ou morales devront présenter un dossier de candidature comportant les pièces suivantes :

1. La copie de la Carte Nationale d'Identité du porteur de projet,
2. Le CV et une lettre de motivation du candidat (dans le cas d'un exploitant distinct de l'investisseur, les pièces doivent être celles de l'exploitant) et copie le cas échéant des diplômes, titre(s) professionnel(s), attestation(s) de formation, Certificat(s) de Qualification Professionnelle, etc. qui permettraient d'attester du sérieux du candidat,
3. Une note méthodologique présentant : le projet d'activité commerciale et le concept prévu, les produits et services proposés, le fonctionnement de la structure, la clientèle ciblée, les horaires et jours d'ouverture et l'option 1 ou 2 retenue
4. Une note des éventuels travaux et aménagement prévus comportant des visuels (enseignes, devanture, intérieur),
5. Le calendrier prévisionnel du projet,
6. Le plan de financement comprenant des pièces financières présentant l'économie globale du projet. Tous les éléments fournis pouvant concourir à démontrer la solidité du projet (étude de marche, garantie bancaire, existence de fonds propres...) seront fortement appréciés, tels qu'un business plan sur trois ans,
7. Le projet de statuts de la société à créer sera un plus.

Dans le cas d'une société existante :

1. Les 3 derniers bilans et les 3 derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles,
2. Un extrait KBIS de moins de 3 mois,
3. Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers.
4. Les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association,
5. Une déclaration sur l'honneur attestant que :
Le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale.

Le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger.

- Pour les candidats étrangers : documents équivalent à ceux énumérés pour chacune des catégories.

La commune attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physique, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

ARTICLE 7. TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions seront remises à la commune de Lançon-Provence par voie postale avec accusé de réception à l'adresse suivante :

MAIRIE DE LANÇON-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE, PLACE DU CHAMP DE MARS

13680, LANÇON-PROVENCE

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes : « Candidature à l'AMI pour l'aménagement et la gestion d'un local commercial, NE PAS OUVRIR »

Les candidatures devront être remises avant le 08/09/2025 minuit (cachet de la poste faisant foi).

Les plis qui parviendraient après la date fixée ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront retournés non ouverts à leur expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre.

ARTICLE 8. CRITÈRES DE SÉLECTION DU LAURÉAT

Les candidatures seront examinées par le comité de sélection qui étudiera les dossiers selon les critères suivants, pondérés ainsi :

1. La qualité du projet commercial du candidat (30 %)
 - respect de l'appel à manifestation d'intérêt (dossiers et éléments traités),
 - attractivité de l'offre proposée et capacité de l'offre à participer à l'animation du centre bourg,
 - qualité et originalité du concept proposé et complémentarité avec l'offre avec les activités déjà implantées.

2. L'expérience et la motivation du porteur (20 %)
 - formations, expériences professionnelles, compétences, rôle dans le projet,
 - engagement, réflexion, détermination pour mener le projet à terme.
3. Le descriptif des moyens techniques, humains et financiers (20 %)
 - qualité des aménagements intérieurs et extérieurs (enseigne, vitrine et mobilier),
 - organisation et complémentarité de l'équipe pour répondre aux besoins du projet.
4. La viabilité économique du projet (30 %)
 - solidité économique et financière du projet (plan de financement prévisionnel),
 - caractère réaliste du business plan (modèle économique),
 - rentabilité financière du projet et capacité à faire face aux aléas (compte de résultat prévisionnel).

A l'issue de la consultation, plusieurs candidats seront retenus pour un entretien, en présence d'un jury, à une date communiquée ultérieurement. L'entretien se déroulera en 2 étapes : une présentation orale de leur projet et un temps d'échange avec le jury. Le candidat acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation du projet.

Le comité de sélection sera composé de :

- 6 élus de la commune de Lançon-Provence
- 4 personnalités qualifiées (agents ...)
- En cas d'égalité du nombre de voix, la voix du Maire sera prépondérante.

ARTICLE 9. CLAUSE PARTICULIÈRE

La ville de Lançon-Provence peut, à tout moment ne pas donner suite au présent appel à Manifestation d'Intérêt et /ou procéder à la publication d'un nouvel AMI.

Les études et prospections nécessaires aux candidats restent à leur charge.