



**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
POUR L'EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL**

Arcade des Citeaux

Centre urbain

13127 Vitrolles

1 - Contexte général

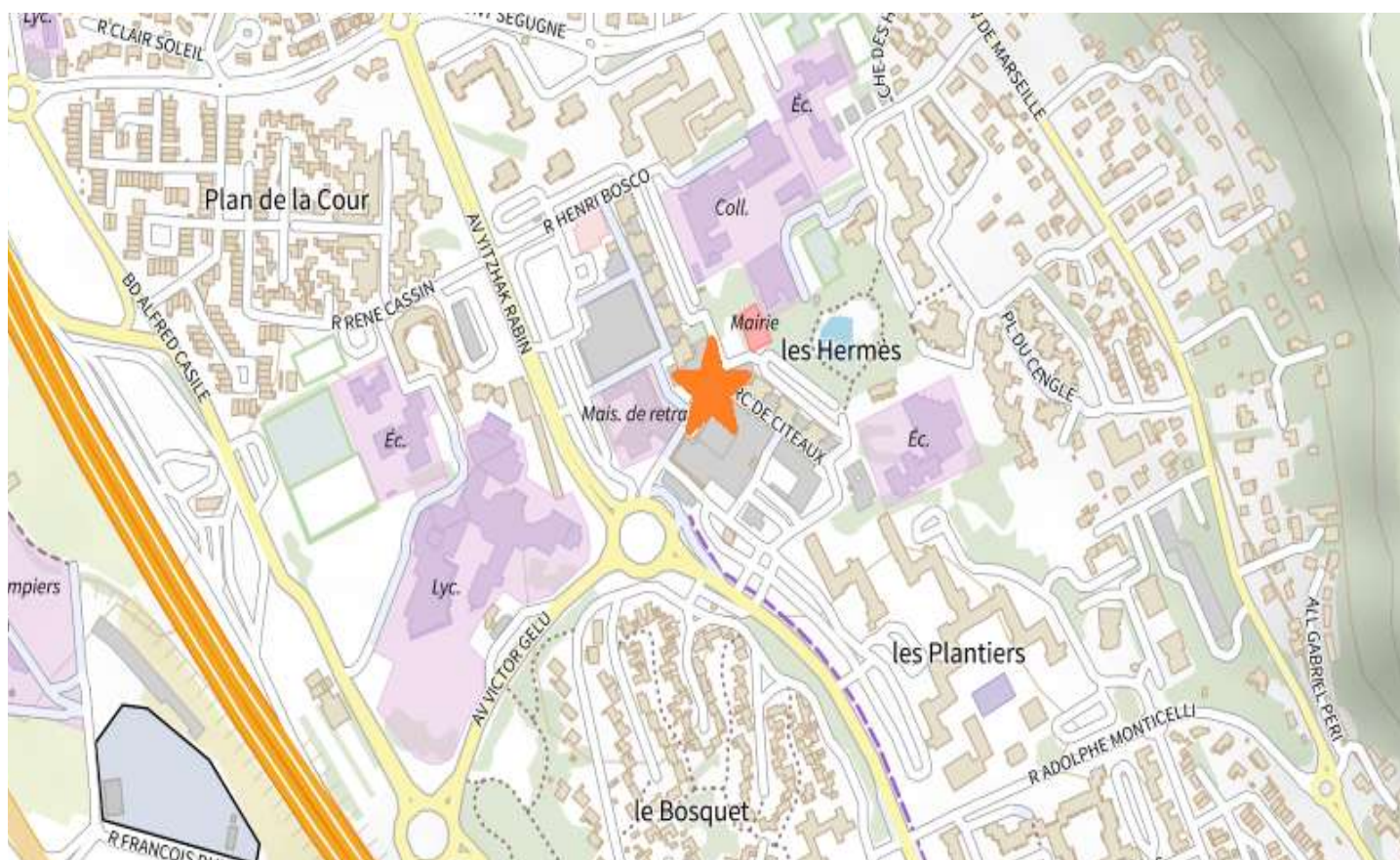
La Ville de Vitrolles a engagé une politique volontariste afin de dynamiser le commerce et les services de proximité, et de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population.

En vue de favoriser le renouvellement du tissu commercial de son centre-ville, la Ville de Vitrolles souhaite proposer à la location un local, situé Arcade des Citeaux; dont elle est propriétaire.

Dans ce cadre, elle attache une importance particulière à l'implantation pérenne d'une activité à valeur ajoutée, n'entrant pas en concurrence avec les commerces et les activités déjà présents, permettant de diversifier le tissu économique existant, en capacité d'attirer une clientèle nouvelle sur le centre-ville de Vitrolles et d'en accroître la fréquentation.

Au regard de l'écosystème commercial existant, les activités suivantes ne sont pas prioritaires : la restauration traditionnelle (service à table généraliste à distinguer de la restauration spécialisée), la restauration rapide, les bars, les petites surfaces alimentaires de type supérette, les primeurs, les boucheries, les boulangeries/pâtisseries, les tabacs, les activités relatives à la coiffure et à l'esthétique, les commerces de cigarettes électroniques et dérivés, les banques / assurances, les agences immobilières, les activités médicales et paramédicales, les activités de bureau, les bazars et plus largement, tout type d'activité susceptible d'entrer en concurrence directe avec l'existant.

Localisation du local



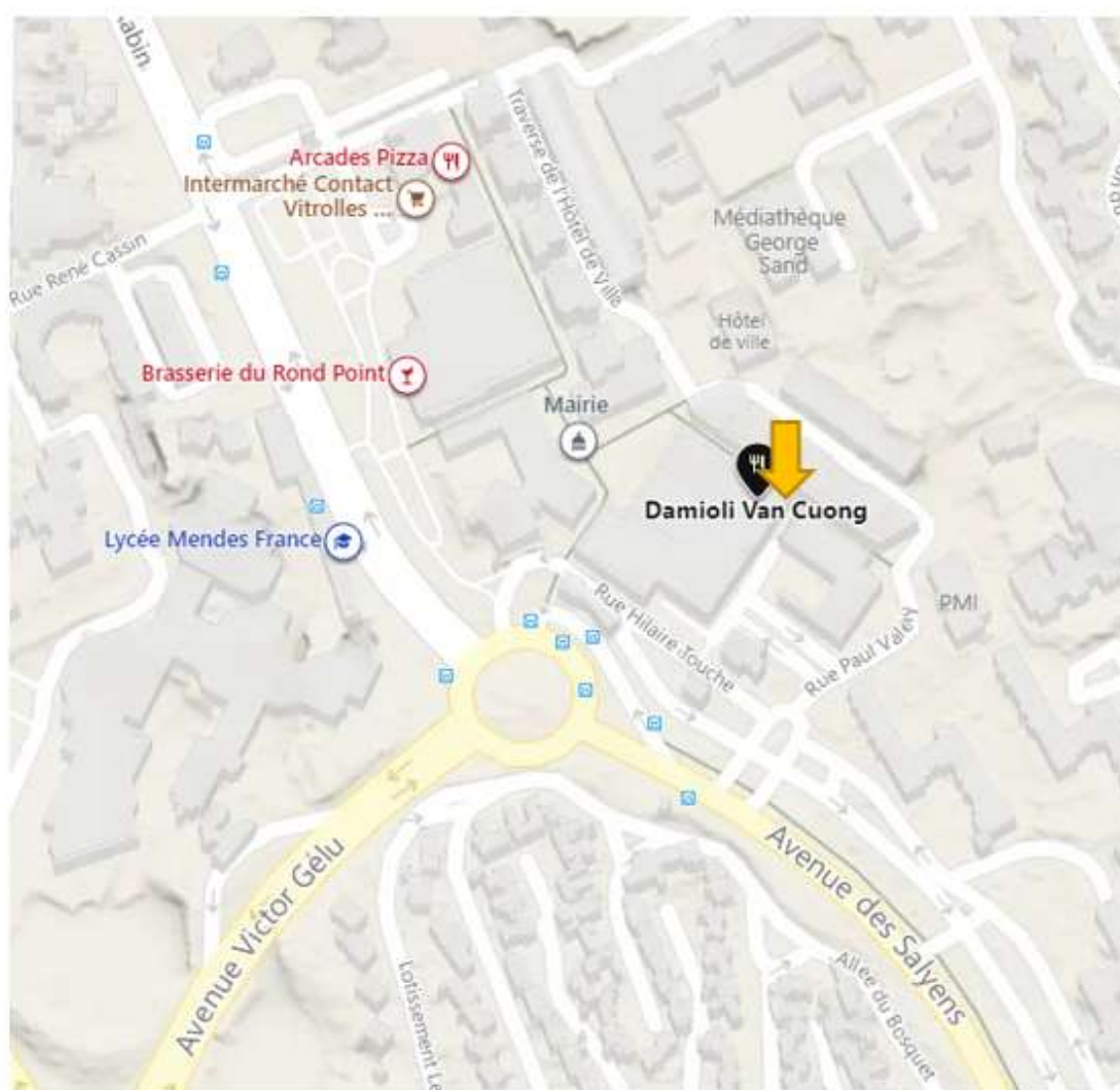
2 - Environnement

Situation

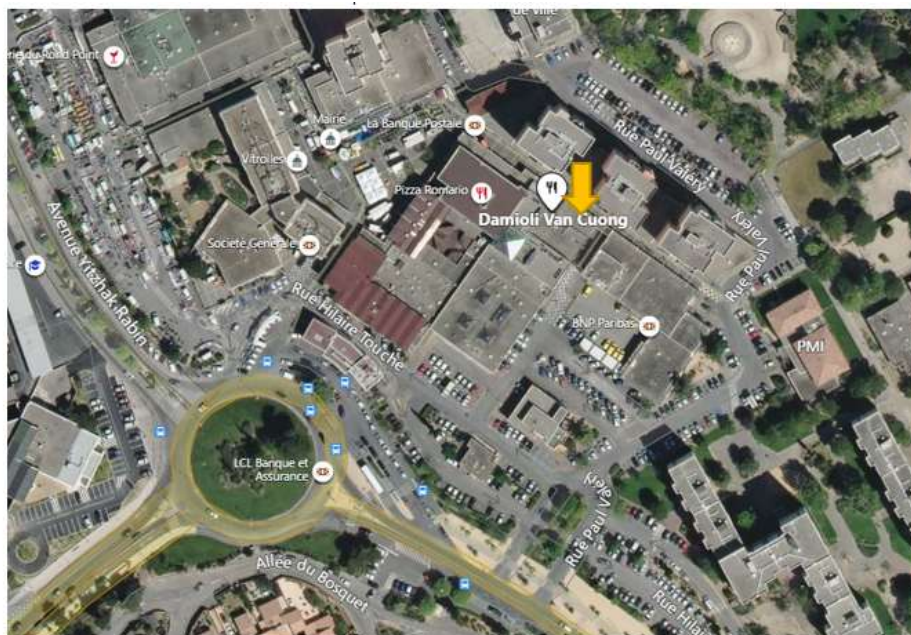
Facile d'accès, le local concerné est situé dans le centre urbain, vaste espace piéton et cœur administratif et commercial de la Ville.

Dans l'environnement immédiat, on trouve l'Hôtel de Ville et ses annexes, divers équipements municipaux (Maison des Associations, Conservatoire de Musique et de Danse, Police municipale, cinéma...), un bureau de Poste, la gare routière de Vitrolles Pierre Plantée (360 bus par jour, deuxième gare routière de la Métropole après celle de la gare Saint-Charles à Marseille), la gare TER Vitrolles Aéroport Marseille Provence, une maison de retraite (EHPAD), ainsi que plusieurs établissements d'enseignement primaire et secondaire garantissant un flux diversifié de clientèles et une fréquentation sur des plates élargies.

Le centre urbain compte 7 parkings et 1 470 places. Le stationnement est gratuit et pour partie en zone bleue (durée limitée à 1h30).



Source : Image satellite Google



Source : Image satellite Google

Tissu économique de proximité

Le centre urbain propose :

- une centaine de locaux commerciaux de proximité (5 000 m² de surface de vente et 20% d'enseignes nationales) : boulangeries-pâtisseries, librairie, pharmacies, tabac-PMU, moyennes surfaces alimentaires (Intermarché)... ;
- des services : salons de coiffure, établissements de restauration, bars, auto-école, banques, assurances, agences immobilières, activités médicales et laboratoire d'analyses... ;
- un marché forain le mardi et le dimanche matin.

Potentiel de clientèle du centre urbain

Le centre urbain compte environ 10 000 habitants sur 36 612 (population totale de la commune au 01/01/2025).

La zone de chalandise du centre-ville est de 45 000 habitants hors alimentaire et cafés-restaurants (source : AID observatoire 2018).

Plus largement

La commune de Vitrolles est un territoire très attractif de par son positionnement au sein de la métropole Aix-Marseille Provence, son accessibilité et sa desserte (autoroute A7, gare routière, aéroport Marseille Provence, gare Aix-TGV).

Les zones d'activités de la commune (Estroublans, Anjoly, zone aéroportuaire) offrent 25 000 emplois, permettant de capter une clientèle potentielle non-résidente sur Vitrolles.

Le centre urbain est l'un des pôles commerciaux principaux de la Ville, caractérisé par une majorité de commerces indépendants occupants des locaux de petite surface (moins de 150 m²).

Les enseignes nationales et les moyennes et grandes surfaces sont quant à elles localisées principalement sur le secteur de Grand Vitrolles, vaste zone commerciale régionale, accueillant notamment Carrefour et sa galerie marchande, Ikea, Décathlon, Darty, Castorama...

Les entités du secteur « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » représentent près de 35% du tissu économique communal.

A cela s'ajoute, un volume de création d'entreprises qui ne cesse d'augmenter avec + 4,8% entre 2024 et 2025, (source : données INSEE).

3 - Description du local

Local proposé

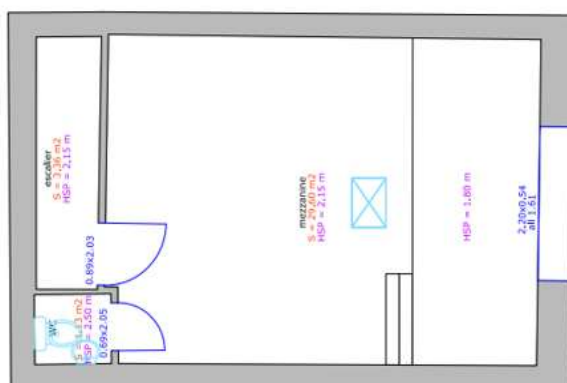
Il est situé sur la copropriété cadastrée section BT 002, entre la pizzeria « Chez Romario » et le restaurant « Chez Cuong », également entre la Poste et le cinéma.

Le local actuel présente une superficie d'environ 90 m² et se compose comme suit :

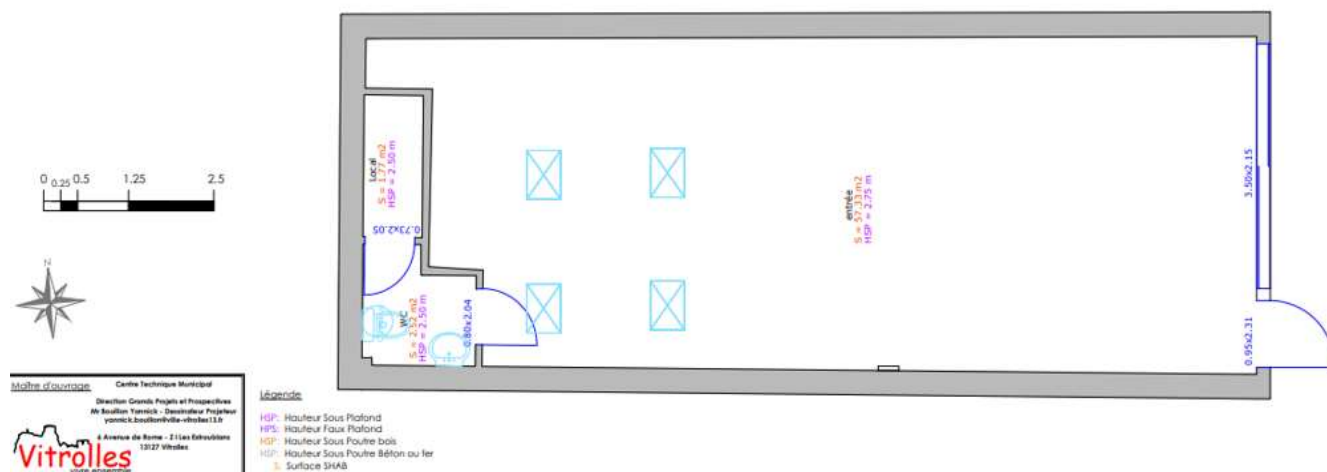
- un espace de vente principal d'environ 57 m² en rez-de-chaussée ;
- une mezzanine de 29,60 m² ;
- un WC de 2,52 m² ;
- un local de 1,77 m² ;
- un escalier de 3,36 m² ;
- un WC au niveau de la mezzanine de 1,13 m².

Plan du local

Date : 18-11-2021
Échelle : 1/50



Zone	Pièce	Surface habitable m2
Habitable	entrée	57,33
Habitable	WC	2,52
Isolée	Local	1,77
Isolée	escalier	3,36
Habitable	mezzanine	29,60
Habitable	WC	1,13
Total		90,58



Source : Documents internes Ville de Vitrolles

Rez-de-chaussée



1er étage





Etat du local

Le local a bénéficié précédemment de travaux et peut être exploité en l'état. Les murs et plafonds sont en bon état, le rideau métallique fonctionne. Les puits de lumière présents sont exploitables.

Toutefois, des améliorations de nature à accroître le potentiel commercial du local sont envisageables, comme un cloisonnement par exemple.

Par ailleurs, le local sera loué vide, sans mobilier.

4 - Conditions de mise en location

Nature du bail

Il est prévu, dans un premier temps, une occupation par convention précaire d'une durée de 1 à 3 ans, pour faciliter l'installation du preneur. A l'issue de cette période, les conditions de la convention seront révisées pour être orientées vers un bail commercial.

D'autres options pourront être envisagées si nécessaire, toutefois la sous-location de ce local d'activité n'est pas autorisée.

Loyer

La Ville propose un loyer mensuel de 500 euros HT, soit 600 € TTC, révisé annuellement suivant l'indice ILC en vigueur.

A titre indicatif, les loyers pratiqués pour des locaux de cette superficie sur le secteur sont en général compris entre 900 et 1200 euros.

Au moment de l'évolution du bail, le loyer sera actualisé au regard de la situation financière du commerce.

Charges

L'occupant versera au propriétaire, en couverture des charges, un montant de 60 € HT, soit 72 € TTC.
Une régularisation annuelle des charges sera effectuée, dès l'envoi des documents par la copropriété.

Le montant du dépôt de garantie s'élève à 1 mois de loyer HT soit 500 euros.

Taxe foncière

De manière exceptionnelle, du fait de la précarité du titre d'occupation, la taxe foncière sera supportée par la Commune de Vitrolles.

Disponibilité des lieux

Les locaux sont disponibles à compter du mois de septembre 2026.

Etat des lieux

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la mise en location, sans pouvoir exiger de travaux de la part du bailleur.

5 - Présentation des candidatures

Constitution du dossier

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes (à adapter selon le cas de figure) :

- copie de la carte d'identité ou carte de séjour du ou des porteurs de projet ;
- CV et lettre de motivation du ou des porteurs de projet ;
- fiche de candidature (jointe en annexe, pages 8 à 11) ;
- extrait K-Bis de la société si existante ou les projets de statuts en phase de création ;
- inscription au registre de commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers actant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- pour les candidats déjà en activité, un justificatif de cette activité ;
- pour les candidats en phase de création d'entreprise, un justificatif du statut (salarié, chômeur...) et des éléments présentant l'état d'avancement des démarches de création d'entreprise.

Dépôt des candidatures

Les dossiers de candidatures devront parvenir par mail à Monsieur Steven RAYNAL via l'adresse suivante : steven.raynal@ville-vitrolles13.fr avec en contact.entreprises@ville-vitrolles13.fr au plus tard pour le **14 septembre 2026 à 17h.**

Visite du local

Les visites collectives du local seront organisées aux dates suivantes :

- Vendredi 7 août 2026
- Lundi 7 septembre 2026

Contact pour l'appel à candidatures

Le Service Entreprises Commerce Artisanat Agriculture est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire au 04.42.77.90.39 / 04.42.77.91.40 ou par courriel steven.raynal@ville-vitrolles13.fr avec en copie contact.entreprises@villes-vitrolles13.fr

Analyse des candidatures

Un jury composé d'élus et de techniciens se réunira pour analyser les candidatures et sélectionner le projet le plus adéquat.

Les principaux critères de sélection seront les suivants :

- qualité et motivation du candidat ;
- qualité du projet au regard des attentes de la Ville ;
- intérêt du projet pour le centre urbain ;
- viabilité économique et financière du projet ;
- capacité d'investissement du candidat ;
- délai de mise en œuvre du projet.



Fiche de candidature

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL

Arcade des Citeaux – Centre urbain – 13127 Vitrolles

Le candidat peut joindre des pièces pour compléter sa fiche de candidature.

PRESENTATION DU CANDIDAT

Prénom et nom du candidat.....

Adresse personnelle.....

.....

Numéro de téléphone.....

Email.....

Site internet.....

En cas d'activité existante :

Raison sociale.....

Adresse de l'établissement.....

.....

N°SIRET..... Code APE/NAF.....

Forme Juridique.....

Date de création.....

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

.....

.....

.....

.....

.....

Clientèle attendue (type de clientèle et volume attendus, panier moyen, chiffre d'affaires HT prévisionnel) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Stratégie de développement commercial et de communication envisagée :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Jours et horaires d'ouverture :

.....

.....

Effectifs et types d'emplois prévus :

.....

.....

Date de lancement d'activité souhaitée :

.....

.....

Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ? Si oui, par qui? (Structures d'accompagnement, dispositif)

.....

AMENAGEMENT DU LOCAL

Quels types d'aménagement prévoyez-vous dans le local pour répondre aux besoins de votre activité ? Décrire les éventuels travaux accompagnés du calendrier de réalisation.

.....

.....

.....

.....

.....

Budget prévisionnel d'investissement HT (stock, mobilier, matériel, travaux, autres...) :

.....

.....

.....

.....

.....

FAISABILITE ECONOMIQUE ET FINANCIERE

Il est attendu un business plan validé par un comptable ou un organisme d'accompagnement de porteurs de projets (de type Co-sens, Intermade, Initiative Pays d'Aix...) comprenant un prévisionnel sur trois ans et les modalités de financement (autofinancement, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt, subventions et aides envisagées...).

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je,
soussigné

- Certifie exacte les informations du présent dossier,
- M'engage à communiquer toute modification relative à ces informations,
- M'engage à respecter le projet annoncé.

Fait à, le.....

Signature :