



**CAHIER DES CHARGES POUR
L'ATTRIBUTION D'UNE AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU LOCAL COMMERCIAL SITUE AU 6 RUE DE MIMONT A CANNES**



1) Contexte :

Le maintien de la diversité et de l'attractivité commerciale, ainsi que le soutien aux activités économiques de la ville, constituent des priorités pour la Municipalité de Cannes. Ces enjeux sont essentiels pour le rayonnement et le développement de la commune, mais aussi pour le maintien d'une vie de quartier animée et la préservation d'une offre commerciale diversifiée.

Les commerces et l'artisanat des centres-villes sont confrontés à un environnement en constante mutation, marqué par une évolution rapide et continue des modes de vie et des pratiques de consommation. Cette transformation est notamment influencée par l'impact des nouvelles technologies de l'information et de la communication, qui redéfinissent les attentes des consommateurs et les modes de fonctionnement des activités économiques. Dans ce contexte, la nécessité de s'adapter à ces changements pour préserver le commerce de proximité devient un défi majeur.

La diversité commerciale représente un enjeu clé, tant sur le plan économique que social. Elle joue un rôle central dans la dynamique urbaine, favorise la convivialité et contribue à l'animation des quartiers, renforçant ainsi le lien social et la vitalité des territoires.

C'est dans cette optique que la Mairie de Cannes a engagé un projet urbain ambitieux visant à renforcer l'attractivité sociale et économique des quartiers. Ce projet se traduit par un investissement municipal de **20 millions d'euros** dédié à la rénovation et à l'embellissement des espaces publics dans le quartier **République**.

Les travaux concernent notamment la place Commandant Maria, le boulevard République, la rue Haddad Simon, la rue de Mimont et le square du Prado. Par ailleurs, la création du **pôle culturel municipal Cannes République**, qui regroupe la médiathèque-bibliothèque Romain Gary et le Bureau Information Jeunesse, ainsi que le renforcement de la sécurité et l'amélioration du cadre de vie, illustrent cette volonté de dynamiser le quartier et d'offrir un environnement plus attractif aux habitants et aux visiteurs.

Objectif de l'autorisation d'occupation temporaire

La Ville de Cannes est propriétaire d'un local commercial situé au 6 rue de Mimont, dans un quartier en pleine mutation. Pour accompagner la redynamisation commerciale de ce secteur, la Municipalité souhaite autoriser l'occupation temporaire de ce local à un commerçant ou un artisan dont l'activité contribuera à :

- Préserver la diversité commerciale,
- Renforcer l'attractivité du quartier,
- Offrir une vitrine commerciale attractive pour les habitants et les visiteurs.

Le présent cahier des charges a pour objectif l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire, à titre précaire et révocable, portant sur cette surface commerciale.

Cette autorisation d'occupation temporaire est consentie à titre personnel, précaire et révocable.

Elle ne confère aucun droit réel, aucun droit au renouvellement, aucun droit au maintien dans les lieux et ne saurait, en aucun cas, être requalifiée en bail commercial ou en contrat de location, nonobstant la durée d'occupation ou le montant de la redevance versée.

2) Description du bien

2. 1. Situation

Le quartier **Prado-République**, historiquement populaire, a longtemps été un lieu de vie emblématique pour les familles ouvrières, attirant une multitude de commerces de proximité et d'artisans. Cependant, depuis les années 1990, ce quartier connaît une mutation profonde de sa structure commerciale. Cette évolution se caractérise par une **détérioration partielle du bâti**, laissant certains locaux vacants et dégradés, ainsi que par une **régression des commerces de proximité classiques** et des activités artisanales qui faisaient autrefois sa richesse. Parallèlement, une population aux revenus plus modestes s'y est installée, tandis que l'offre commerciale, devenue inégale, peine à se renouveler, avec des locaux qui véhiculent parfois une image négative, freinant ainsi le développement économique du secteur.

Pour inverser cette tendance et redonner au quartier son dynamisme, la Mairie de Cannes a engagé une série d'**actions volontaristes**. Parmi celles-ci figurent les **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**, destinées à rénover le parc immobilier, ainsi que le **Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)**, qui soutient financièrement les projets commerciaux et artisanaux. La **requalification des espaces publics** a également été menée pour améliorer le cadre de vie, tandis que des mesures spécifiques ont été mises en place pour **soutenir l'installation de nouvelles activités commerciales** sur des axes stratégiques, tels que le boulevard République et le secteur Châteaudun. Ces initiatives visent à **préserver la diversité commerciale et artisanale**, à **attirer de nouvelles activités** complémentaires aux filières existantes et, in fine, à **renforcer l'attractivité du quartier**.

Dans ce contexte, le local situé **au 6 rue de Mimont** a été identifié comme un emplacement **stratégique**.

Sa localisation présente en effet plusieurs atouts majeurs : une **proximité immédiate avec la gare SNCF** et le **parking Saint-Nicolas**, facilitant l'accès pour les habitants et les visiteurs.

De plus, le quartier bénéficie de la présence de **services publics essentiels**, tels que le **pôle culturel Cannes République**, qui regroupe la médiathèque-bibliothèque Romain Gary et le Bureau Information Jeunesse, mais aussi la maison des associations, un bureau de poste, un poste de police municipale, et bien d'autres.

Enfin, la disponibilité de **840 places de stationnement**, réparties dans sept parkings à proximité, renforce encore l'attractivité de ce local pour les commerçants et les artisans souhaitant s'y installer.

2. 2. Description du local

Le local est composé d'une surface de 22 m² en rez-de-chaussée.

Le local est disponible immédiatement et mis à disposition en l'état.

Un état des lieux contradictoire sera édité lors de la signature de l'entrée en jouissance.

3) Caractéristiques du bien

Le local a été acquis en juin 2022 avec le reste de l'immeuble. Son occupation est proposée sous forme d'une convention d'occupation à titre onéreux, précaire et révocable d'un an renouvelable.

3.1. Durée et conditions d'occupation

Les obligations principales du locataire sont :

- 1) **Charges et conditions** : le preneur devra prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance avec impossibilité d'exiger de la Ville de Cannes la réfection, la remise en état ou des travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison de la vétusté ou de vices cachés. L'ensemble des réparations locatives restera à la charge du preneur sans réclamer d'indemnité ni de diminution de loyer. Le preneur a obligation de tenir les lieux loués en parfait état d'entretien et de fonctionnement (vitrines, volets, rideaux de fermeture du magasin, peintures intérieures et extérieures).

- 2) **Exploitation** : le preneur devra tenir la boutique constamment ouverte et achalandée, sauf fermetures d'usage. Le preneur ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce.
- 3) **Révision de redevance d'exploitation** : la redevance sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les mêmes conditions que celles prescrites par les dispositions du Code de Commerce concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal. L'indice de référence pris en considération sera le dernier indice INSEE connu au troisième trimestre sans que cette révision puisse conférer à l'occupant un quelconque droit au maintien dans les lieux.

La présente autorisation est expressément exclue du champ d'application des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

- 4) **Tranquillité** : le preneur ne devra pas troubler la tranquillité de l'immeuble et des voisins par le fait de son exploitation ou de ses employés / interdiction d'employer des machines et instruments qui produisent des bruits.
- 5) **Jouissance et réparations** : le preneur a obligation d'entretenir les lieux loués en bon état d'entretien, en ce compris la devanture et les fermetures. Les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil restent à la charge de la Ville de Cannes. Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit de la commune, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. La commune autorise le preneur à effectuer tous les travaux nécessaires à l'embellissement du local, travaux de peinture, carrelage au sol, à ses frais.
- 6) **Mauvaises odeurs & risques** : le preneur aura l'interdiction d'entreposer des marchandises dégageant de mauvaises odeurs ou présentant des risques quelconques.
- 7) **Impôts** : le preneur devra acquitter la taxe foncière, la TEOM, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe de balayage, la contribution économique territoriale (cotisation foncière des entreprises et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises).

3.2. Redevance d'occupation et charges

La redevance d'occupation annuelle actuelle est de 5 834.04 € / an hors charges et hors taxes, soit un montant de 486.17 € H.T/ mois.

Le montant du dépôt de garantie est de 1 340 €, soit 2 mois de loyer.

Le preneur devra supporter les charges afférentes à l'occupation, notamment les charges d'eau, d'électricité, etc., auxquels les lieux occupés peuvent ou pourront donner lieu au prorata du temps d'occupation, les taxes et impôts (taxe d'habitation, taxes foncières, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, cotisation foncière des entreprises) et toutes contributions, charges, prestations ou fournitures incombant au locataire.

Le preneur choisi devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité et de diversité par rapport à l'offre existante, soit en termes de type de commerce, soit en termes de gamme de prix.

La destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée à son emplacement. Il devra participer à la dynamique de ce secteur et offrir une vitrine commerciale attirante pour le chaland.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, certaines activités sont exclues de l'attribution de cette autorisation d'occupation temporaire. Cette liste étant non-exhaustive :

- point-phone ;
- bazar ;
- banque-assurance ;
- CBD.

Il ne sera en aucun cas accepté une activité dont résulteraient des nuisances pour le voisinage.

A titre indicatif, voici la liste non-exhaustive de commerces en carence ou recherchés dans le quartier : loisirs, culture, galerie d'art, librairie, services.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte d'occupation comportera une clause qui prévoira une résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire des conditions citées ci-dessus.

4) Procédure d'attribution

5.1. Dossier de candidature

Sous peine de rejet de l'offre, chaque candidat devra déposer un dossier de candidature comportant les pièces suivantes :

- une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise de ce local ;
- le projet d'activité commerciale détaillé (concept, personnel, clientèle visée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture, plan de financement et garanties etc.) ;
- un curriculum vitae ;
- les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans le domaine objet du fonds loué ;
- une note détaillée des travaux et/ou améliorations envisagés ;
- un bilan d'activité N-1 pour les sociétés déjà créés et un business plan pour les sociétés à créer ;
- l'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts dans l'éventualité où la société serait en cours de création ;
- l'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- une copie de la carte d'identité du candidat ;
- l'extrait du casier judiciaire afin de permettre à la Ville de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la rétrocession.

Le dossier de candidature doit être accompagné du présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page.

5.2. Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers de candidature devront être envoyés en RAR ou déposés contre récépissé à la Mairie de CANNES au plus tard le 10 mars 2026 à 12 heures, le cachet de la poste faisant foi.

L'enveloppe devra comporter la mention « Candidature à l'occupation commerciale du local situé du 6 rue de Mimont ».

Les offres par voie électronique ne seront pas admises.

Les offres sont à adresser à :

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
06400 Cannes

5.3. Informations et prise de rendez-vous pour visite du site :

Direction du Développement Territorial
3 rue des Fauvettes
06400 CANNES
Tél : 04.97.06.49.84

5.4. Les critères de sélection

Le choix du preneur sera déterminé au regard des critères suivants :

- qualité de l'activité proposée au regard du dossier de candidature ;
- personnel recruté pour l'exploitation du local ;
- expérience et compétence du candidat ;
- capacités et garanties financières.

Les candidats pourront être invités à présenter leur dossier devant les responsables de la Ville. Les auditions et l'attribution seront effectives selon les échéances de début d'activité précitées.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision par lettre RAR.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié par lettre recommandée, dès que la Ville aura arrêté son choix.