Appel à projet

Installation d'une activité commerciale ou artisanale

Ancienne grange

2 rue de la roquette à Fos-sur-Mer

La ville de Fos-sur-Mer

- Fos-sur-Mer est **une commune de 15689 habitants** située dans le département des Bouches-du-Rhône, dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle se trouve sur la rive nord de l'étang de Berre, à environ 40 kilomètres à l'ouest de Marseille. Ville portuaire de grande importance, Fos-sur-Mer bénéficie d'une situation géographique stratégique entre la mer Méditerranée et les principales voies de communication du sud de la France.

- La commune est avant tout connue pour son port industriel, l'un des plus grands de la Méditerranée, qui joue un rôle clé dans le commerce international. Cela en fait un **centre économique majeur.**

- Fos-sur-Mer possède également de nombreux atouts naturels. La ville est bordée par des espaces naturels, notamment la plage et des zones humides qui attirent les amateurs de nature et d'observation des oiseaux. Les habitants bénéficient d'un **cadre de vie agréable avec des espaces verts et des équipements sportifs variés.**

- Fos-sur-Mer a un **patrimoine historique et culturel intéressant**, avec des vestiges datant de l'époque romaine et des infrastructures modernes. La ville est également le siège **de plusieurs événements et manifestations culturelles, notamment des concerts, des festivals et des expositions** qui contribuent à animer la vie locale.

- L'économie de la commune repose sur une grande diversité d'activités, allant du secteur portuaire et industriel à la pêche, en passant par le tourisme et l'agriculture. Les infrastructures de transport, telles que les routes et la gare ferroviaire, facilitent les déplacements vers les autres grandes villes de la région.

- En résumé, Fos-sur-Mer est une **commune dynamique alliant modernité industrielle et richesses naturelles**, offrant à ses habitants et visiteurs un environnement propice à la fois au travail, à la détente et à la découverte.

- **Les projets en cours d'implantation d'entreprises dans la zone industrialo-portuaire** en lien avec la décarbonation se concentrent principalement sur plusieurs initiatives visant à réduire les émissions de carbone et à promouvoir des technologies plus propres et durables.

- Ces projets sont soutenus par des politiques publiques ainsi que des financements européens ou nationaux et s'inscrivent dans une stratégie globale de transition énergétique de la zone industrialo-portuaire.

- Ces différents projet devraient générer plus de **9000 emplois directs sur la zone.**

Une volonté communale de valoriser son patrimoine et de développer le commerce de proximité

- La commune de Fos-sur-Mer souhaite **valoriser son patrimoine historique et culturel** tout en répondant aux attentes des habitants et des visiteurs en matière de développement commercial.
- Cette démarche s'inscrit dans un projet de **redynamisation du centre-ville** afin offrir aux fosséens des services et commerces de proximité diversifiés et de qualité.
- Ce projet passe par l'installation de nouveaux commerces, en particulier dans les métiers de bouche, les loisirs et les services, afin de répondre aux nouvelles attentes des consommateurs.
- Il vise à concilier préservation du patrimoine, développement économique et respect des attentes des habitants.
- L'objectif est de faire du **centre-ville un lieu de vie, de rencontre et de consommation**, où chacun pourra trouver des produits, des services et des espaces adaptés à ses besoins, tout en profitant de l'ambiance de la ville.
- **Dans ce cadre, la commune souhaite l'implantation d'une activité commerciale ou artisanale au sein d'une ancienne grange rénovée, en centre-ville, en concertation avec le porteur de projet.**

Un bâtiment chargé d'histoire

Cette ancienne grange, avec sa porte cochère donnant directement sur la rue, est imprégnée d'une histoire palpable.

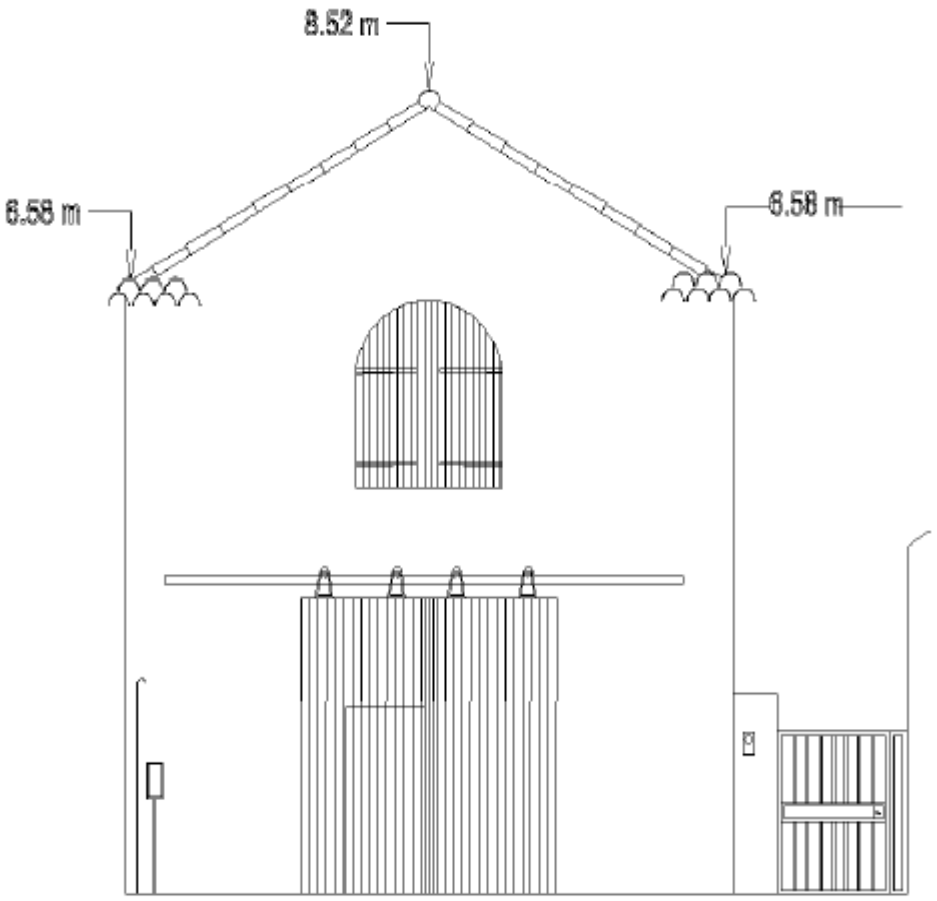
Le grand portail coulissant en bois, tout en conservant son charme d'origine, sera restauré pour reprendre son rôle fonctionnel tout en répondant aux exigences modernes de sécurité et d'accessibilité.

Surmontant cette porte cochère, une fenêtre témoigne d'une époque où elle permettait le grutage des denrées, une fonctionnalité aujourd'hui disparue mais qui confère à l'ensemble un caractère véritablement unique.

Les murs en pierres épaisses et solides sont en excellent état, prêts à accueillir les projets les plus ambitieux. La toiture, récemment rénovée, assure une excellente étanchéité et constitue une base saine pour toute transformation.

À l'étage, les meurtrières, ces petites ouvertures historiques, permettent de faire pénétrer la lumière tout en conservant le style ancien du bâtiment.

L'ensemble extérieur, bien que marqué par les années, présente une identité forte et authentique, fidèle à son époque, qui sera soigneusement conservée et mise en valeur.



Une rénovation respectueuse et moderne

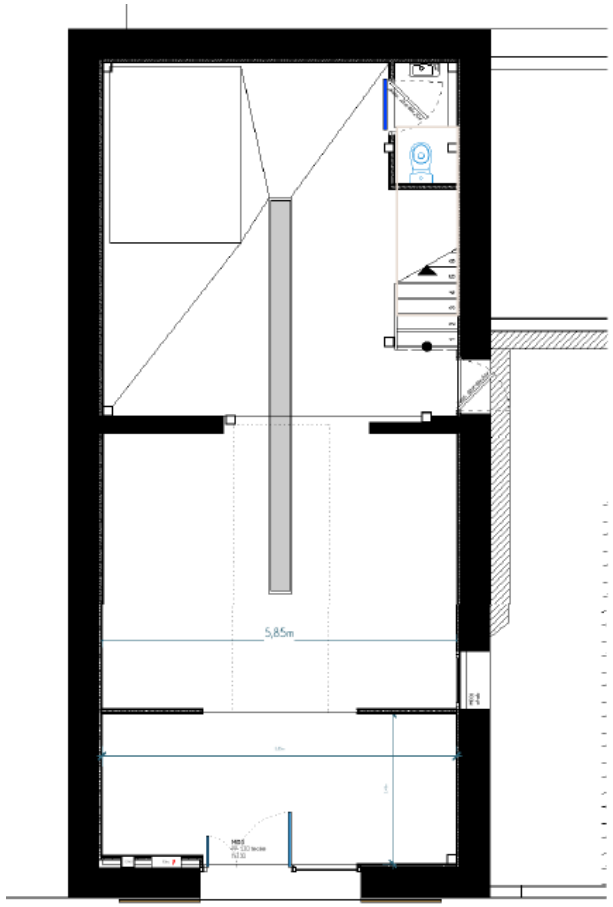
Le projet de rénovation prévoit une remise à neuf complète à l'intérieur du bâtiment, tout en respectant l'histoire du lieu (enveloppe de travaux d'un montant de 220 000€)

L'intérieur sera totalement réaménagé pour accueillir une activité commerciale ou artisanale.

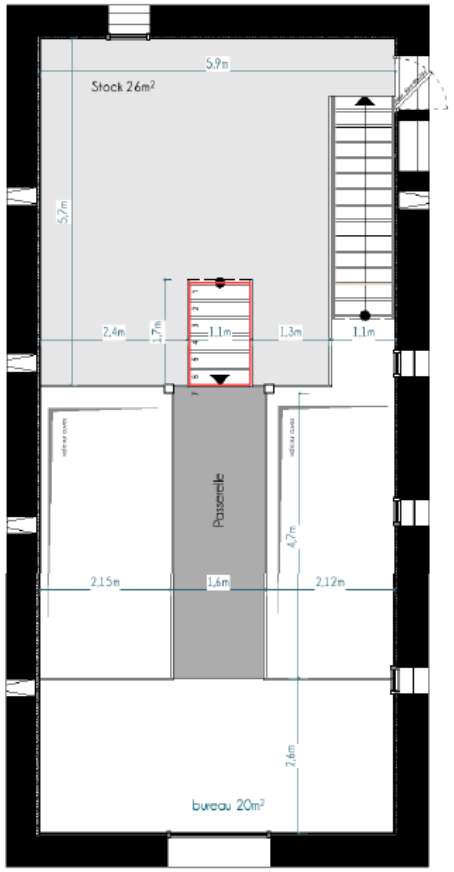
Ce changement de fonction nécessite une transformation radicale de l'intérieur, mais celle-ci sera réalisée avec un grand soin, en conservant les éléments qui témoignent de l'histoire du bâtiment.

Le rez-de-chaussée bénéficiera d'une rénovation complète avec un nouveau sol coulé, conçu pour être fonctionnel et adapté à une activité commerciale.

Les murs seront isolés par l'intérieur, et des menuiseries modernes, en harmonie avec le style existant, seront installées pour occuper les meurtrières, offrant ainsi une lumière naturelle tout en conservant le cachet ancien du bâtiment.



RDC



R+1

Des aménagements fonctionnels et modernes

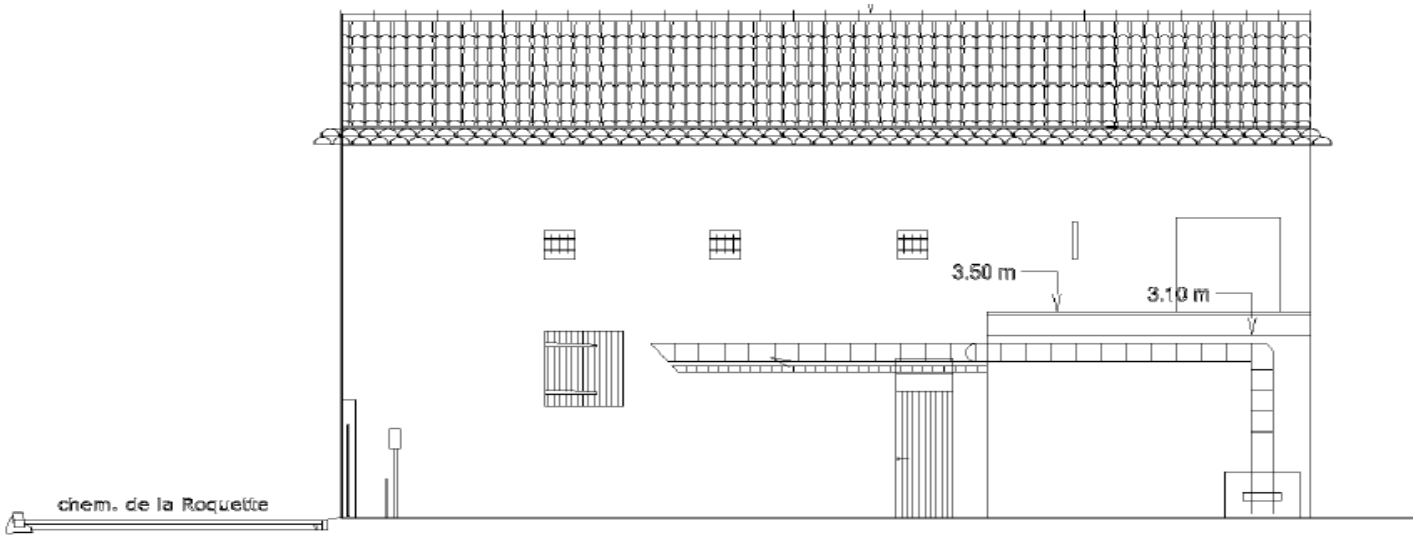
Une structure métallique autonome, qui ne se fixera pas aux murs existants, sera mise en place pour supporter un étage supplémentaire. Cette structure permettra de créer un espace de stockage léger à l'arrière, ainsi qu'un bureau à l'avant, donnant sur la fenêtre authentique du bâtiment.

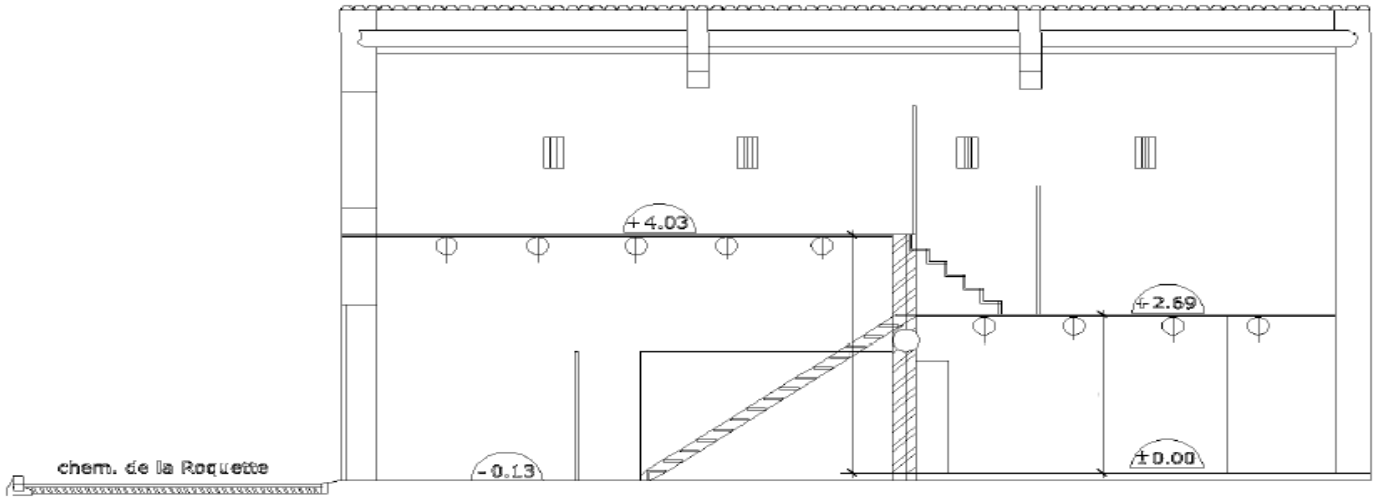
L'étage sera accessible par un nouvel escalier, conçu pour s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble, et une passerelle en caillebotis reliera les deux espaces, créant un effet visuel spectaculaire tout en permettant de préserver la grande hauteur sous plafond typique de l'ancienne grange.

Le RDC et la mezzanine représenteront une superficie de 150 m² exploitable.

Un point d'eau et des sanitaires modernes seront installés pour répondre aux besoins des futurs utilisateurs, et tous les éléments techniques seront remis aux normes actuelles, offrant ainsi des installations pratiques et conformes à la législation en vigueur. Les travaux comprendront les raccordements en eau et électricité.

Chaque détail de la rénovation sera pensé pour assurer une installation simple et flexible, permettant une adaptation facile aux différents types d'activité que le futur preneur souhaitera y développer.





Un potentiel exceptionnel

Cette ancienne grange de caractère est une opportunité rare de réinventer un lieu tout en respectant son histoire.

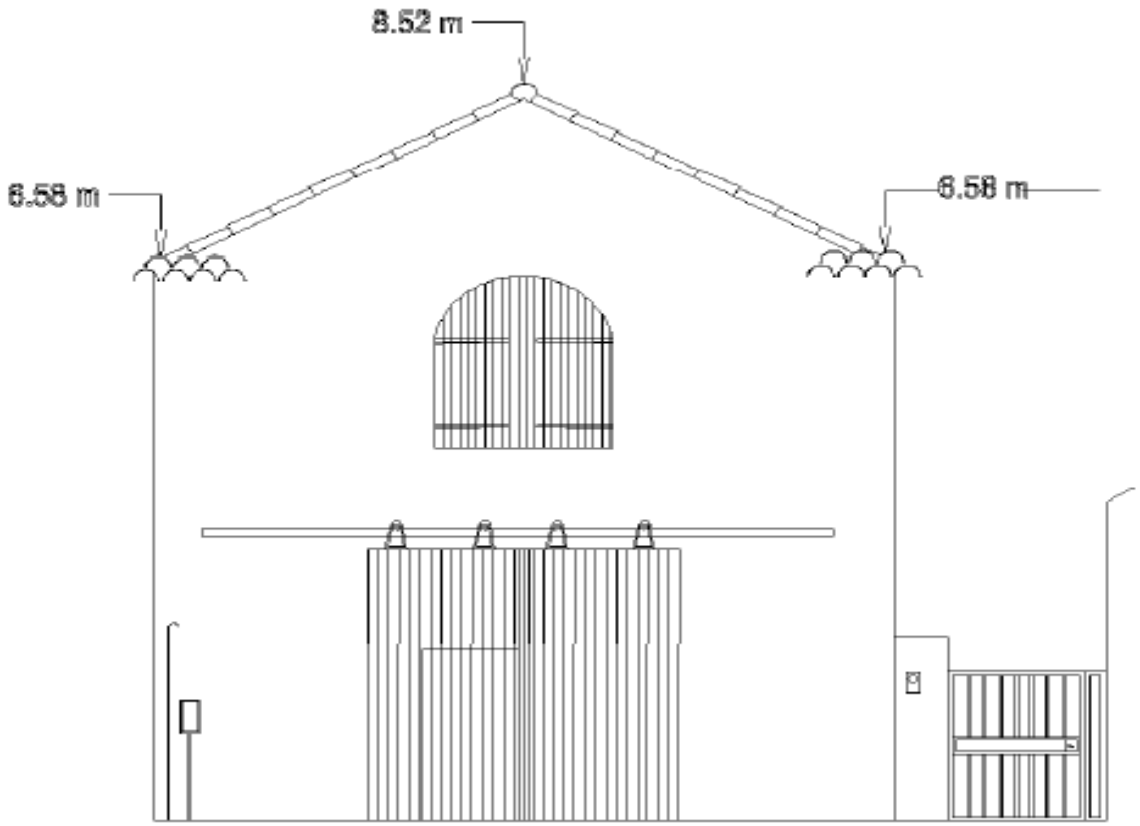
Son emplacement au cœur du centre ancien de la ville, sa structure robuste et son cachet authentique en font un bien d'exception, à la fois fonctionnel et riche en potentiel.

Quelque soit l'activité exercée , cet espace offrira une expérience unique, où l'ancien et le moderne se rencontrent harmonieusement.

Les travaux de réhabilitation transformeront ce bâtiment en un lieu à la fois pratique et inspirant, tout en respectant son caractère historique.

Le projet permettra de redonner vie à un patrimoine local tout en l'adaptant aux besoins contemporains, créant ainsi un espace de qualité, prêt à accueillir de nouvelles aventures commerciales au cœur de la ville.

L'enseigne sera soumise à la validation de la commune.



Les conditions locatives

Un bail commercial classique ou un bail dérogatoire d'1 an avec un loyer progressif, renouvelable 2 fois et débouchant à terme sur un bail commercial.

Le bail sera personnel et incessible, la sous-location sera interdite.

Le changement de destination ne sera pas possible sauf accord exprès de la commune.

Le loyer mensuel sera de 1350 € hors charges dans le cas d'un bail classique ou de 1050 € par mois la première année, 1200 € par mois la deuxième année et de 1350 € par mois la dernière année, dans le cas d'un bail dérogatoire.

Le dépôt de garantie s'élèvera à 2 mois de loyer.

Les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères seront à la charge de l'exploitant.

L'exploitant devra disposer d'une licence IV si l'activité le nécessite.

Le preneur devra être à jour de toutes les formations et certifications obligatoires dans le domaine d'activité exercé et respecter les règles applicables à l'exercice de celle-ci.

Les critères et les attentes de la commune

- La création d'une activité commerciale ou artisanale avec une **priorité donnée à une activité générant animation et augmentation de la fréquentation du centre-ville**
- Une ouverture obligatoire 5 jours par semaine avec une cohérence attendue avec le programme de festivités de la Commune
- La qualité des produits proposés
- Le projet devra être novateur et présenter une certaine originalité
- Le porteur de projet devra disposer d'une expérience professionnelle dans le domaine d'activité proposé
- Le projet devra bénéficier d'un accompagnement de structures spécialisées en développement économique
- Le projet devra bénéficier d'un apport financier de départ

Les modalités de l'appel à projet

- **Publicité :** communication sur les réseaux sociaux, le site internet de la Ville.
- **Projets éligibles :** création ou développement d'une entreprise commerciale ou artisanale.
- **Modalités de réponse à l'appel à projet :** les dossiers de candidature sont à retirer auprès de la Direction de l'Habitat et du Commerce, Domaine de la Mériquette, RN 569, 13 270 Fos-sur-Mer ou sur le site internet de la Ville www.fossurmer.fr. Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature et à fournir les pièces et informations demandées. Un dossier complémentaire peut être annexé pour exprimer le projet plus en détails. Le dossier de candidature doit être envoyé : Par voie postale, à la Mairie de Fos-sur-Mer –Avenue René Cassin BP 5 – 13 771 FOS-SUR-MER Cedex ou contre récépissé à la Direction de l'Habitat et du Commerce - Domaine de La Mériquette – RN 569 – 13 270 FOS-SUR-MER
- **Pièces à fournir obligatoirement :** les dossiers de candidature doivent être complétés intégralement.
- **Délai de réponse :** les dossiers de candidature doivent être adressés **le 25 juillet 2025** au plus tard.
- **Processus de sélection :** l'appréciation des dossiers est assurée par la Commune de Fos-sur-Mer

Pour tous renseignements :
04 42 47 71 82

Seront examinés :
La viabilité du projet
La qualité et la nature de l'offre proposée
L'aspect novateur de l'offre
L'expérience et la motivation du porteur de projet
La capacité de faire de ce lieu, un lieu de vie et de convivialité