



**SOGIMA**

Cahier des charges relatif à la  
convention de sous-occupation  
temporaire du lot 22  
sis 148, avenue Pierre Mendès France  
Marseille 8<sup>e</sup>

---

# Préambule

---

L'Escale Borély fait l'objet d'une concession de l'État à la Ville de Marseille (arrêté préfectoral du 24 avril 1984) pour la construction et l'exploitation de plages artificielles entre l'embouchure de l'Huveaune et la Vieille Chapelle.

La Ville de Marseille a elle-même sous-traité cette concession à la SOGIMA.

Dans le cadre de la gestion de l'Escale Borély, la SOGIMA cherche un ou plusieurs occupants, souhaitant s'installer dans un local aujourd'hui vacant.



# L'Escale Borély : présentation



*Inauguration du 26 avril 1992*

Au cœur du 8<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, l'Escale Borély a été construite dans les années 1990 et fut inaugurée en avril 1992.

L'ensemble du bâti représente une surface de 4 500 m<sup>2</sup> répartis en 23 lots commercialisables aménagés et occupés par des commerces, des bars et des restaurants.

Le site est devenu un véritable lieu de vie du bord de mer et est aujourd'hui un complexe balnéaire attractif qui atteint des pics de fréquentation en période estivale.

La SOGIMA assure la gestion, l'exploitation et la maintenance de l'Escale Borély.

# Présentation du local à attribuer

---

## > DESCRIPTION DU LOCAL À ATTRIBUER :

Le local, objet du présent appel à projet, est situé au 148, avenue Pierre-Mendès France, 13008 Marseille.

Il est localisé dans l'îlot Nord de l'Escale Borély.

## > Superficie et composition du local :

Situé en rez-de-chaussée, il se compose :

- d'une surface intérieure de 128 m<sup>2</sup> + 7 m<sup>2</sup> de réserve
- d'une terrasse fermée de 63 m<sup>2</sup>
- d'une terrasse extérieure de 251 m<sup>2</sup>





# Présentation du local à attribuer

> VUES INTÉRIEURES :



# Présentation du local à attribuer

> VUES EXTÉRIEURES :



# Présentation du local à attribuer

## > DESCRIPTION DE LA CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION TEMPORAIRE (CSOT) :

### **Durée de la convention**

La convention proposée sera conclue pour une durée limitée au 31/12/2026, date de fin de concession.

### **Destination des lieux prévus à la convention**

La convention prendra en compte la destination des activités autorisées par la concession. La convention fera état de l'activité du preneur, à l'exclusion de toutes autres, au titre de destination autorisée, comme exposé ci-après.

### **Redevance**

La redevance est fixée par le Concessionnaire. Elle se compose :

- du **loyer annuel HT de 43.762,91 euros** ;
- des **charges et taxes annuelles prévisionnelles d'un montant HT de 10.338 euros**.

Les candidats au présent appel à projet peuvent adapter leur proposition financière et sa structuration selon leur modèle économique, leur capacité de financement et la structuration de leur bilan.

## > ACTIVITÉS RECHERCHÉES :

Le Concessionnaire est autorisé à conclure des CSOT avec des commerçants dont les activités sont nécessairement en lien avec les activités balnéaires et de tourisme, telles que notamment :

- Restauration chaude ou froide, sur place ou à emporter
- Vente de boissons chaudes ou froides, sur place ou à emporter
- Vente d'articles balnéaires
- Jeux de plein air
- Toutes autres activités visant à dynamiser l'Escale Borély

L'acceptation formelle du Concédant – Ville de Marseille – est indispensable à la conclusion des CSOT.



# Conditions d'attribution de la CSOT

---

## > TRAVAUX À LA CHARGE DU PRENEUR :

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la SOGIMA aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le preneur aura à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement du local tous corps d'état, en fonction de son projet.

Le preneur réalisera les travaux de transformation et les aménagements des locaux dédiés à son activité y compris les travaux d'accessibilité, conformément à la réglementation.

## > ENGAGEMENT DU PRENEUR :

Le preneur s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux, lesquels seront préalablement autorisés par le Concessionnaire.

Il s'engage donc à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet (Déclaration préalable de travaux, Autorisation de travaux, demande d'enseigne...).

# Conditions de participation

---

## > ÉLÉMENTS COMMUNIQUÉS PAR LA SOGIMA :

- le présent cahier des charges d’attribution ;
- le plan du local.

## > RETRAIT DU DOSSIER :

- Le dossier est consultable sur : <https://www.sogima.fr/entreprises/accueil>
- Il pourra être adressé aux candidats pendant toute la durée de l’appel à projet, sur demande, auprès de la Direction de l’Immobilier d’entreprises de la SOGIMA, à l’adresse suivante : [contact-entreprise@sogima.fr](mailto:contact-entreprise@sogima.fr)

## > CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX :

- Les visites du site s’effectueront uniquement les mercredis et vendredis matins.
- Le candidat devra **IMPÉRATIVEMENT** confirmer au préalable sa présence à la visite, par mail à : [contact-entreprise@sogima.fr](mailto:contact-entreprise@sogima.fr)

## > MODALITÉS D’ÉCHANGES AVEC LA SOGIMA :

- Le candidat devra adresser toute question ou demande d’information complémentaire, notamment les plans détaillés et .dwg, via l’adresse : [contact-entreprise@sogima.fr](mailto:contact-entreprise@sogima.fr)

# Conditions de participation

---

## > DOSSIER À NOUS REMETTRE :

Les personnes physiques ou morales qui entendent prendre le local devront notifier leur offre en envoyant un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

- **Pièces administratives :**

- Un extrait KBIS de moins de 3 mois de la société ;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ;
- Pour les associations :

- Le procès-verbal de nomination des dirigeants ;
- La copie des statuts de l'association ;

Et :

- Pour les associations inscrites au RCS : un extrait KBis de moins de 3 mois ;
  - Pour les associations exerçant une activité artisanale et à moins de 10 salariés : un document D1 de moins de 3 mois ;
  - Pour les autres associations : un avis de situation à télécharger sur le site de l'INSEE ou un témoin de parution du Journal Officiel des Associations et des Fondations d'Entreprises (JOAFE).
- La copie de l'ensemble des décisions prises et jugements prononcés dans le cadre d'une procédure collective, si le candidat est en redressement judiciaire avec, le cas échéant, en cas de suivi d'un plan de continuation approuvé par le Tribunal de Commerce, une attestation du juge commissaire au plan confirmant le bon respect des modalités du plan de remboursement.

# Conditions de participation

---

> DOSSIER À NOUS REMETTRE (suite) :

- **Pièces financières :**

- *Pour les personnes morales en création* : les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel de douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur la période de la CSOT ;
- *Pour les personnes morales de plus de trois ans* : les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise, les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel sur douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur la période de la CSOT.

- **Dossier de présentation du projet :**

Le dossier de présentation devra comprendre :

- *une approche commerciale* : description de l'activité, périodes et horaires d'ouverture, intégration dans l'environnement commercial de l'Escale Borély, objectifs face aux concurrents, typologie de la clientèle, attraction de nouveaux clients, gamme de prix, la sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement, le catalogue des produits envisagés ou menus proposés, projet d'aménagement intérieur, aménagement de la terrasse, visuels des aménagements extérieurs (enseigne, devanture) et intérieurs du local, une note détaillée sur les travaux envisagés,
- *une approche financière et économique* : plan de financement (besoins et ressources ainsi que la structuration fonds propres/emprunt), prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières), compte de résultat prévisionnel, un état d'endettement de la personne morale existante et une simulation bancaire en cas d'emprunt,
- *une approche humaine* : CV et lettre de motivation du candidat et constitution de l'équipe avec le profil des personnes engagées, le nombre d'emplois créés pour le projet et le profil des personnes recherchées pour constituer l'équipe.



# Dossier de candidature & conditions de participation

---

> DÉLAI DE DÉPÔT DES CANDIDATURES :

Le dossier de candidature devra être reçu,  
par mail, avec comme objet :

« Candidature Escale Borély – Lot 22 – NE PAS OUVRIR »

au plus tard, le **VENDREDI 15 MARS 2024 à 12h00** à l'adresse suivante :

[contact-entreprise@sogima.fr](mailto:contact-entreprise@sogima.fr)

# Modalités d'examen et de jugement des candidatures

---

## > VÉRIFICATION DES CANDIDATURES :

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée.

S'il est constaté que certaines pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 7 jours.

L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

# Modalités d'examen et de jugement des candidatures

## > ANALYSE :

La sélection et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats. Après examen du dossier de candidature, le choix du preneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

### ⇒ **Qualité du projet commercial : 40 %**

- respect du cahier des charges d'attribution,
- qualité de l'offre proposée et capacité à participer à l'attractivité du secteur,
- qualité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées sur le site.

### ⇒ **Viabilité économique du projet : 60 %**

- solidité financière du preneur (garanties de financement...),
- caractère réaliste du business plan,
- pérennité économique du projet.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la SOGIMA se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Dans cette hypothèse et à l'issue de ce dialogue, les utilisateurs déposeront leurs offres modifiées et SOGIMA et la Ville de Marseille choisiront l'offre et le projet répondant au mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la SOGIMA s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Ils s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet sans l'accord de la SOGIMA. De même, la SOGIMA s'engage à ne divulguer aucune des informations et données recueillies, sauf aux parties prenantes à la décision.

Le lauréat de la consultation sera informé de la décision prise en sa faveur une fois validée par le Concédant, Ville de Marseille.

Les utilisateurs non retenus seront informés par mail.

# Modalités d'examen et de jugement des candidatures

---

## > ABANDON DE LA PROCÉDURE :

En cas d'appel à candidature infructueux, la SOGIMA se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis à projets, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles indiquées ci-dessus.



# Annexes

---

# Présentation SOGIMA

---



# Acteur historique de l'immobilier marseillais

- Société créée en **1932**
- **Société d'Économie Mixte (SEM)**, avec un actionariat Habitat en Région (Groupe Caisse d'Épargne) et Ville de Marseille



VILLE DE  
MARSEILLE

44%



GROUPE  
HABITAT  
EN RÉGION

56%



# 90 ans au service des Marseillais et du territoire

Au fil des années, la SOGIMA a diversifié ses activités, en développant notamment son **offre en immobilier d'entreprises**



## IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Location & gestion d'actifs

BUREAUX | COMMERCES | VILLAGES D'ENTREPRISES



## ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Réalisation de programmes neufs

LOGEMENTS | BUREAUX | COMMERCES



## LOGEMENT

Location

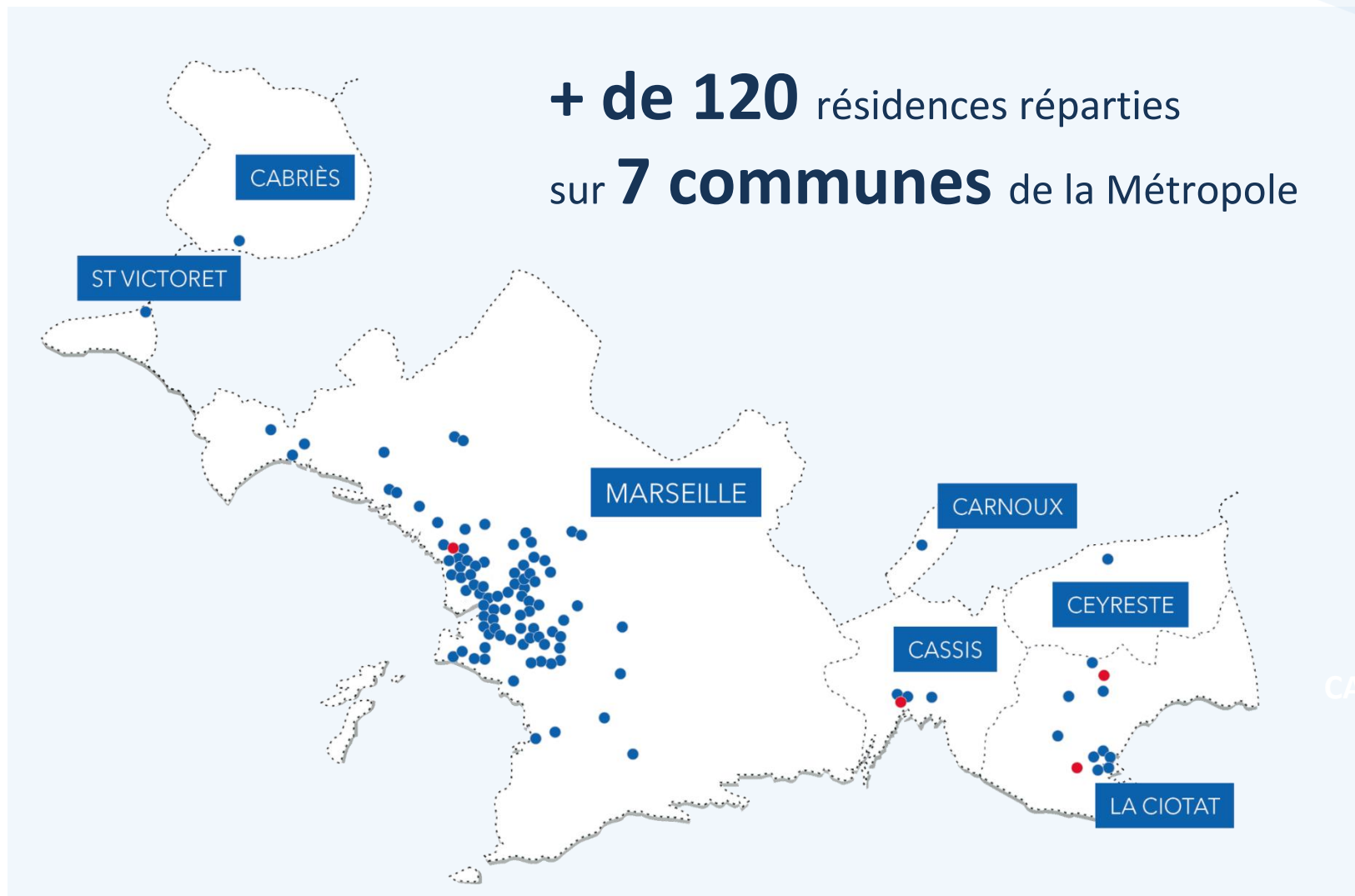
LIBRE | SOCIAL | ÉTUDIANTS





# 90 ans au service des Marseillais et du territoire

---



# Nos activités en chiffres



## NOTRE PATRIMOINE

+ de **410 000** m<sup>2</sup>



## IMMOBILIER D'ENTREPRISES

**71 316** m<sup>2</sup>  
de commerces, bureaux  
et villages d'entreprises

**421** locaux d'activités  
**1 010** places de parking



## HABITAT

**5 962** logements



## DÉVELOPPEMENT

**1 646** m<sup>2</sup> de commerces,  
bureaux en construction



**99** collaborateurs



**59,9 M€**  
de chiffre d'affaires 2022

# Acteur de la vie économique locale

Notre patrimoine en immobilier d'entreprises accueille **+ de 400 PME/PMI locales** : commerces de proximité, restauration, professions médicales et libérales, immobilier, etc.



**147** commerces  
en pied d'immeubles



**4** villages d'entreprises  
soit **167** lots

# Des références emblématiques



## LE SILO

4 300 m<sup>2</sup> de bureaux  
28 lots

Maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du site  
Depuis 2010 : gestion, exploitation, entretien  
et maintenance du site



## ESCALE BORÉLY

4 500 m<sup>2</sup> de commerces  
23 lots

Maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du site  
Depuis 1992 : gestion, exploitation, entretien  
et maintenance du site



---

6, Place du 4 Septembre – 13284 MARSEILLE cedex 07

[www.sogima.fr](http://www.sogima.fr)

