



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET COMMERÇANTS

6 rue du commerce à CERET

Local traversant idéalement situé en cœur marchand

A louer en 2026



Présentation du projet



Ville d'art et de culture, Céret se caractérise par le dynamisme insufflé par son musée d'art moderne, associé à la beauté de son centre historique. Ces atouts en font le 1^{er} point touristique du Vallespir.

La commune bénéficie par ailleurs d'une localisation stratégique, à proximité de Perpignan, de la côte Vermeille et de l'Espagne.

191 commerces structurent le parcours marchand du centre-ville, essentiellement autour des rues Saint Ferréol, de l'avenue Georges Clémenceau et du Boulevard Maréchal Joffre. La réalisation de projets urbains et à la récente extension du musée d'art moderne en renforcent l'attractivité, faisant de Céret une ville à taille humaine en tous points privilégiée.



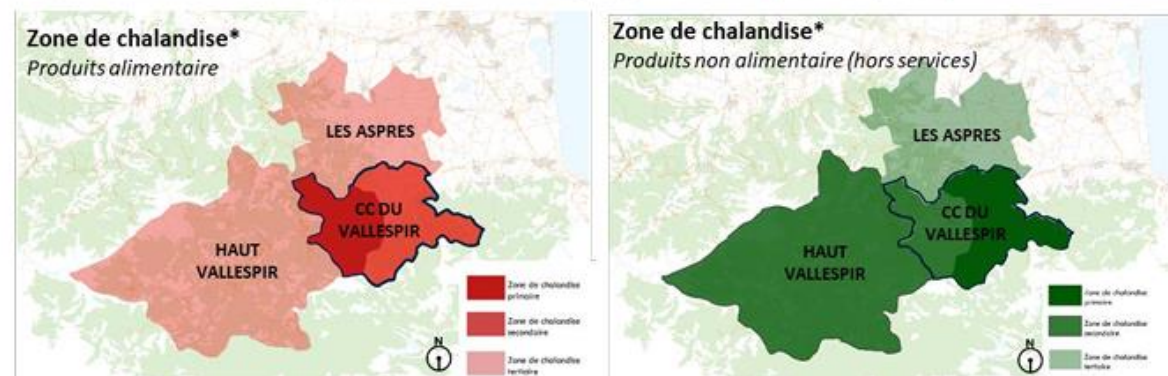
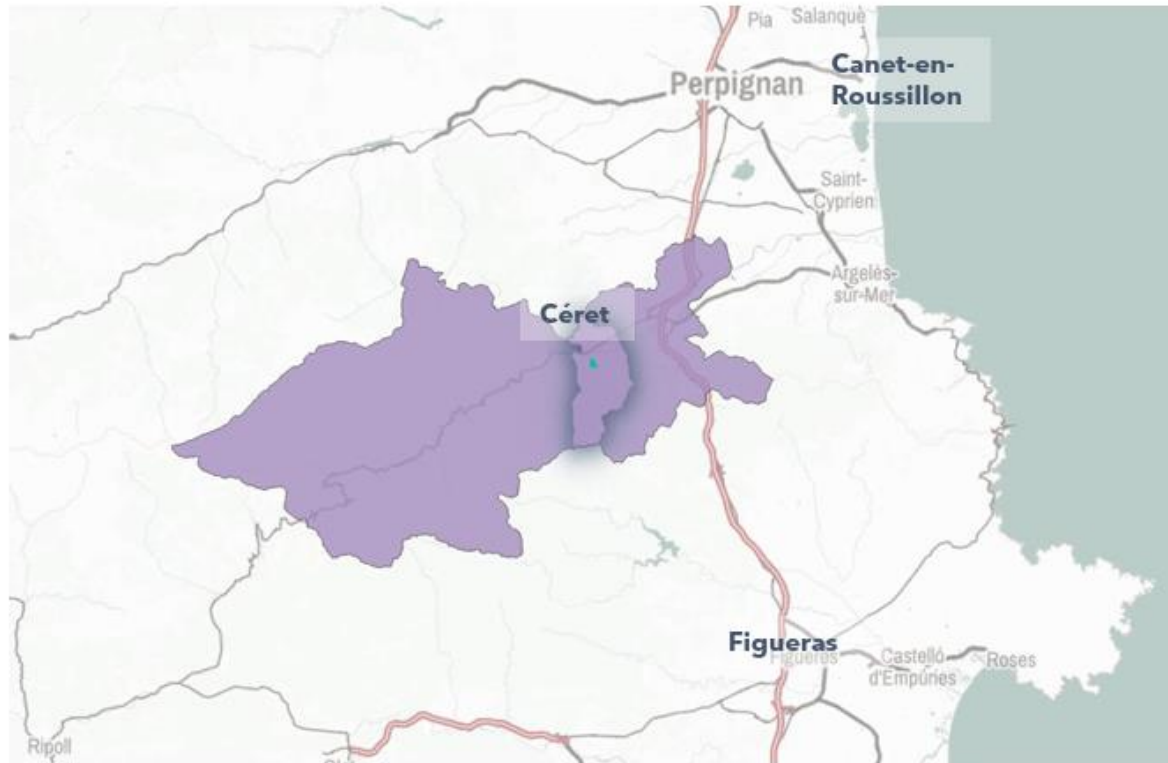
Foncière FOCCAL

La foncière FOCCAL intervient aux côtés des territoires et commerçants d'Occitanie en investissant dans des locaux commerciaux stratégiques pour contribuer à l'évolution et au renforcement commercial des centres-villes.



En partenariat avec la Communauté de Communes du Vallespir et la Ville de CERET qui porte une ambitieuse politique de renforcement commercial du centre-ville, FOCCAL vise l'acquisition du local commercial objet du présent AMI dès 2025.

Un territoire stratégiquement localisé



- **Céret : 1^{ère} commune du Vallespir** en termes d'habitants (soit 1/3 des habitants de la communauté de communes)
- **Une zone de chalandise de 32.000 habitants**, complémentaire à celle de Canet-en-Roussillon et de Figueras.
- **Un territoire attractif pour le tourisme** : à 30 minutes de Perpignan ou d'Argelès-sur-Mer, à 2h de Barcelone, Toulouse et Montpellier
- **1 million de visiteurs** par an dans le Vallespir



Activités recherchées

Les candidats peuvent présenter un dossier proposant les activités suivantes :

1. Activité prioritairement recherchée : un projet « gourmand », vitrine de la gastronomie locale

La commune de Céret s'inscrit dans un programme de coopération transfrontalière avec les communes de Canet-en-Roussillon et Figueres visant à dynamiser le développement territorial via le tourisme de gastronomie.

A ce titre, une attention particulière sera portée aux candidats susceptibles de proposer une activité permettant de **valoriser une offre de production / alimentation / restauration locale, vitrine de l'identité gastronomique du territoire, axée sur la qualité.**

Plusieurs modèles peuvent être envisagés : food-court, halle gourmande, boutique de vente et de dégustation etc.

Activités recherchées

Il conviendra néanmoins de s'assurer :

- De la **complémentarité de l'offre** proposée avec l'offre déjà existante de manière à valoriser une dynamique globale sur le centre-ville
- De la capacité de l'offre à répondre aux attendus d'une **clientèle diversifiée** : clientèle touristique, locale, actifs du midi.
- Des critères de **qualité** et de valorisation des **circuits courts**
- De la cohérence de l'exploitation projetée avec l'environnement du local commercial (horaires d'ouverture, gestion des nuisances vis-à-vis du voisinage etc.)



Les candidats répondant à cette ambition prioritaire pourront bénéficier d'une étude de marché et de commercialité leur permettant de sécuriser leur business plan.

Demande à effectuer à : julie.morel@arac-occitanie.fr



Activités recherchées

2. Autres activités potentielles :

Toute autre activité de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale du centre-ville peut être proposée, soit :

- Une activité apportant une **réelle plus-value** au regard des activités commerciales déjà présentes
- Une activité jouant un **rôle de locomotive** pour le centre-ville, drainant un large flux de clientèle
- Une activité de nature à **valoriser l'identité du centre-ville** de Céret

3. Sont exclues du présent AMI les activités suivantes :

- Professions libérales exclusives,
- Banques, assurances, mutuelles
- Agences immobilières
- Activités industrielles

Pourquoi candidater ?

Des avantages pour le lauréat :

- Un emplacement commercial **stratégique**
- Un local refait à **neuf, selon vos besoins**
- Une facilitation de **l'obtention de vos autorisations** auprès du territoire
- Des **relais de communication** pour booster la visibilité de votre projet
- Une installation possible **en 2026**

La nature des travaux et le
planning de réalisation seront
adaptés au lauréat

Candidats éligibles

- Sociétés commerciales immatriculées en R.C.S ou en cours d'immatriculation.
- Structures de l'économie sociale et solidaire



Hiérarchisation des linéaires marchands



Linéaire n°1

- Boulevard Maréchal Joffre
- Rue St Ferréol (intersection Bd M. Joffre)
- Avenue Georges Clémenceau (idem)

Linéaire n°2

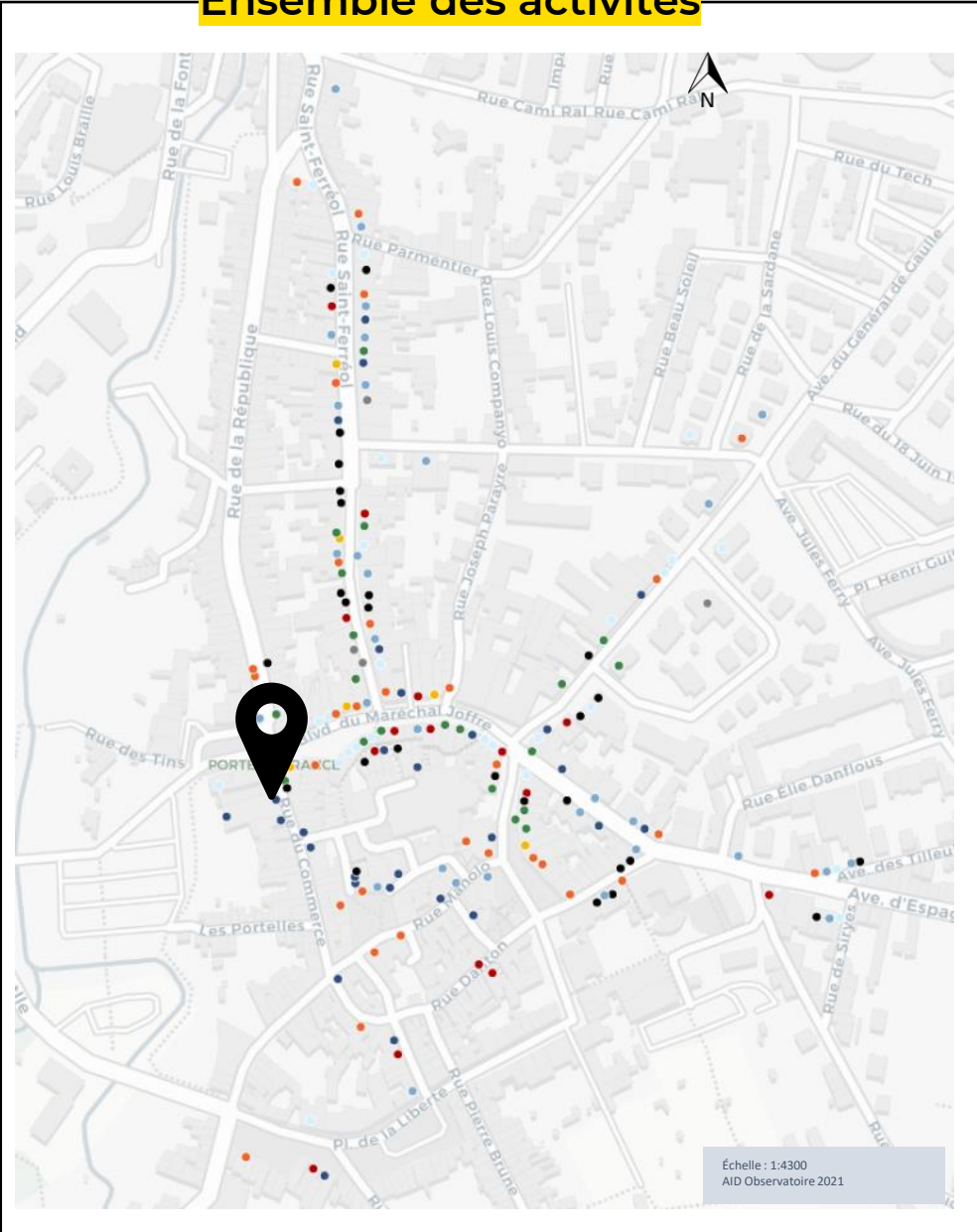
- Rue St Ferréol (Partie intermédiaire)
- Rue G. Clémenceau (Boutique Alma au rond-point Av G. de Gaulle)
- Bd Jean Jaurès
- Place de la République
- Place des Neuf Jets

Linéaire n°3

- Rue St Ferréol Nord
- Rue du Commerce
- Avenue Michel Aribaud
- Rue Pierre Rameil
- Ensemble des rues de la vieille ville

Structure commerciale du centre-ville

Ensemble des activités



Légende

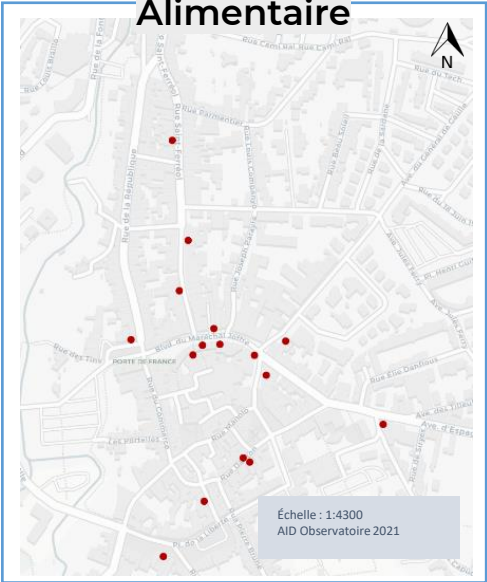
- Vacants
- Alimentaire
- Équipement de la personne
- Équipement de la maison
- Culture, Loisirs
- Automobile
- Services commerciaux
- Services non commerciaux
- Café, Hôtel, Restaurant
- Autre



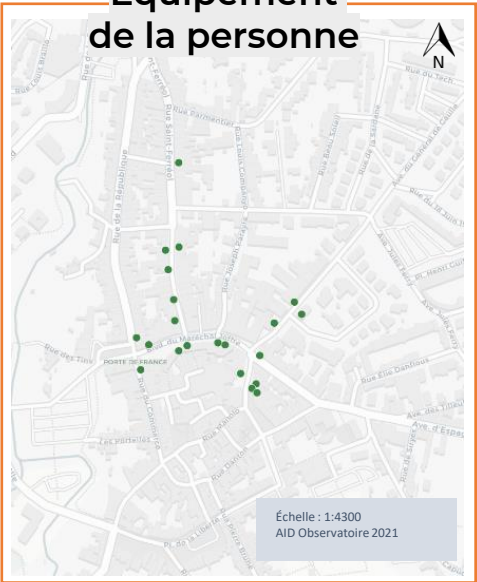
**Local à louer la proximité
d'une offre commerciale
diversifiée : cafés, restaurants,
équipement de la personne et de
la maison etc.**



Alimentaire



Équipement de la personne



Café restaurant





Localisation du local à louer



Un local traversant disposant d'un accès rue du commerce et d'un accès depuis le parking des Tins



A 2 minutes à pied du Musée d'Art Moderne



Locaux à louer



Vue depuis le parking
des Tins

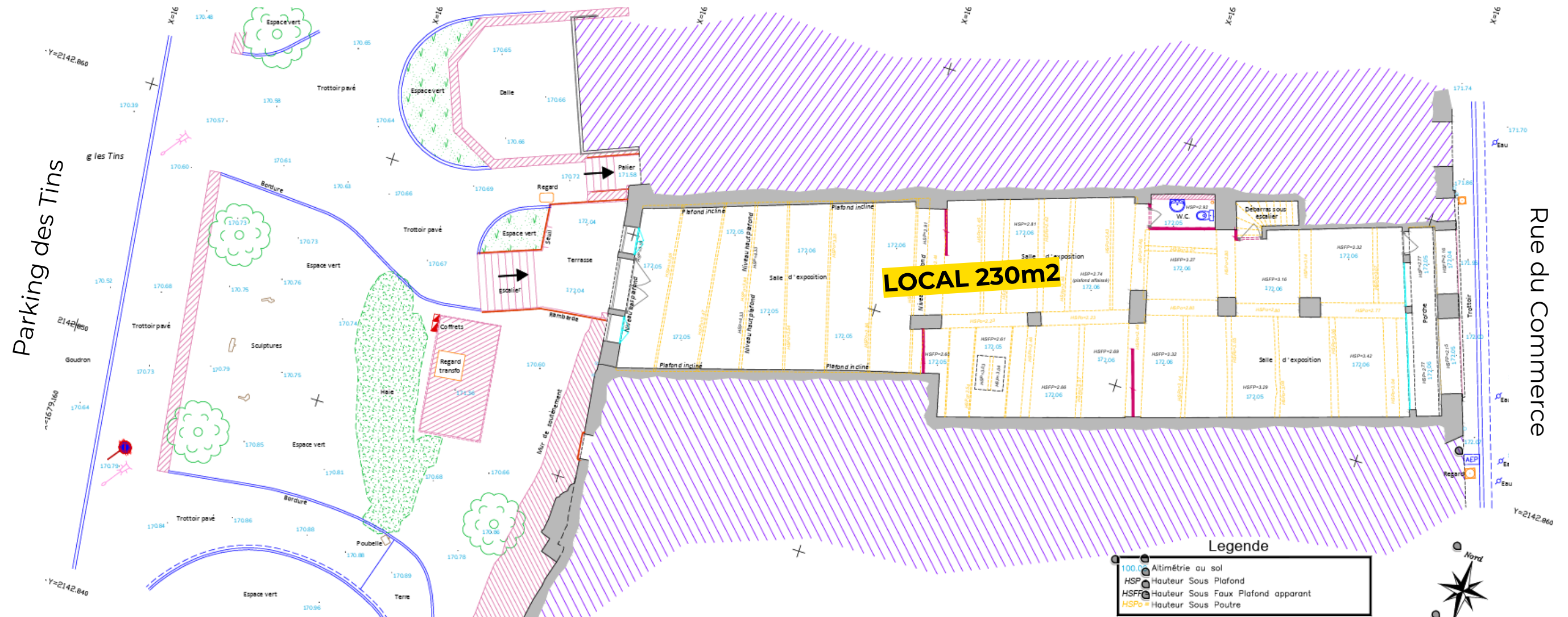


Vue depuis la rue du
Commerce

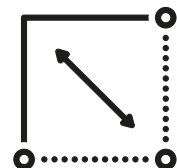
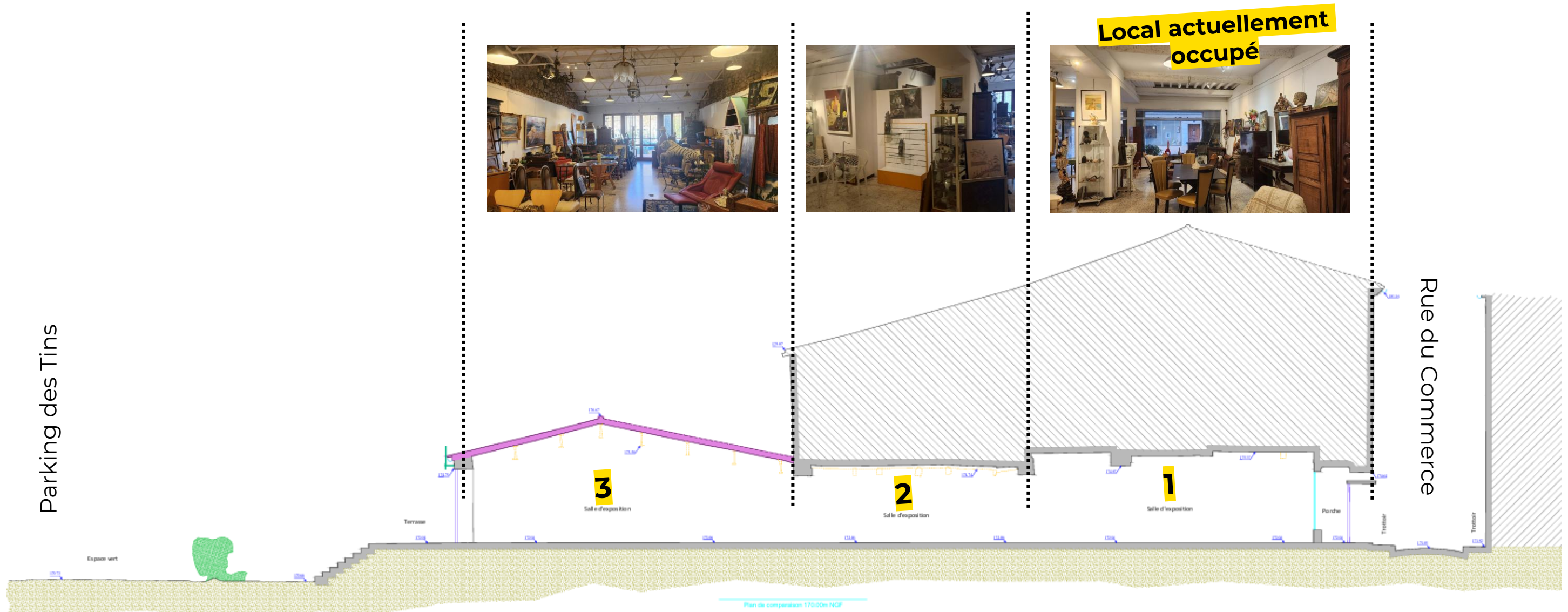


Locaux à louer

A NOTER : la possibilité d'investir une partie du domaine public côté parking pour l'installation d'une terrasse!



Locaux à louer



Un local de 230m² composé de 3 espaces de 3 hauteurs sous-plafond différentes pour structurer votre commerce

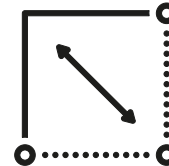
Tableau des surfaces & loyers



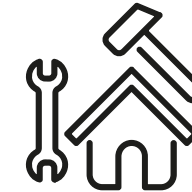
Local



Accès



Surface du local



Niveau finition



Loyer prévisionnel
HT/HC mensuel

6 rue du Commerce

Rue du Commerce
Parking des Tins

230 m²

Aménagé hors
équipements
spécifiques

2.570 € HT HC/mois *

** Loyer qui pourra être réévalué en fonction du porteur de projet et de ses besoins en termes de travaux*

Principales conditions du bail 3/6/9 :

- Dépôt de garantie à prévoir à la signature du BEFA
- Loyer payable par trimestre à ses termes échus
- Charges à prévoir refacturées par le bailleur au preneur : taxe ordures ménagères, taxe foncière, assurance, honoraires de gestion



Niveau de finition du local

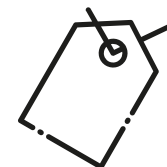
Les travaux prévisionnels à la charge du bailleur comprennent :

- Menuiseries double-vitrage posées avec dispositif anti-effraction
- Peinture
- Traitement du sol
- Cloisonnement et faux-plafonds réalisés
- Traitement coupe-feu
- Installation électrique et plomberie / sanitaires

NOTA : Le mobilier, la décoration et les équipements propres à chaque activité restent à la charge du preneur.
Le local n'est pas alimenté en gaz. Si besoin, la faisabilité sera étudiée.



Le détail des prestations sera affiné avec le candidat lauréat pour un projet répondant à 100% à son besoin.



Possibilité d'adapter le niveau de loyer en fonction des besoins de travaux.



Plans du projet et suivi des travaux réalisés par un architecte + bureau de contrôle.

Règlement de l'appel à manifestation d'intérêt

1. **Rendez-vous sur la page Internet dédiée** à l'adresse suivante : www.foccal.fr
2. **Téléchargez le dossier** de candidature
3. **Rencontrez notre équipe** lors d'une visite organisée (sur inscription).
4. **Envoyez votre dossier de candidature complété avant le 19 septembre 2025 12h00** à l'adresse mail suivante : julie.morel@arac-occitanie.fr



Conditions de visite des lieux



Une demi-journée portes ouvertes est organisée le vendredi 4 juillet de 14h à 17h

Inscription **obligatoire** par mail à julie.morel@arac-occitanie.fr ou SMS au 06.72.61.42.51

Par la suite, les visites des locaux commerciaux seront effectuées **sur rendez-vous** sollicité auprès Mme Aude LE GALLOU

Email : economie@vallespir.com





Documents à fournir pour candidater

Description de l'activité

A renseigner sur le dossier de candidature porté en pièce jointe :

- Description du concept et positionnement
- Analyse de l'étude de marché
- Eléments juridiques
- Eventuels visuels de l'aménagement projeté (plan, croquis d'ambiance etc.)

Dossier financier

Dossier financier comprenant :

- Un plan de financement initial
- Un compte de résultat prévisionnel sur 1 an
- Un plan de trésorerie sur 1 an (facultatif)
- Si possible : tableau des amortissements, seuil de rentabilité etc. => selon dossier de candidature à renseigner

Dossier administratif

- Statuts de l'association ou de la société
- Récépissé de déclaration en Préfecture ou K-Bis de moins de 3 mois pour les entreprises
- En cas d'activité existante : bilan et compte de résultat des 2 derniers exercices
- CV du porteur de projet et associés éventuels

Critères de sélection

10%

Expérience du porteur de projet

40%

Viabilité économique du projet

- Maturité du projet
- Solidité du dossier investisseur et du business plan

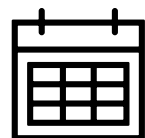
50%

Qualité du projet commercial

- Nature de l'activité et du concept, en lien avec les ambitions du territoire
- Capacité à jouer un rôle de locomotive pour l'attractivité du centre-ville
- Complémentarité avec les activités déjà implantées

Calendrier

Délai de dépôt de la candidature



Les dossiers de candidature seront transmis **avant le 19 septembre 2025 à 12h00.**



La candidature devra être envoyée par mail à l'adresse suivante :

julie.morel@arac-occitanie.fr

Calendrier prévisionnel

13 juin 2025



Lancement de l'appel à
candidature

19 septembre 2025



Date limite de réception des
candidatures

Octobre 2025



Sélection du lauréat

**NOTA : Dans le cadre de l'analyse des
propositions écrites, une audition des
candidats par le jury est possible**



**FOCCAL, la Communauté de Communes du
Vallespir et la Commune de CERET boostent
l'attractivité du centre-ville**

