

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 18 Juin 2026

OBJET MIS
EN DELIBERATION

N° 2026-104

Le 18 juin 2026 à 19h30 les membres du Conseil Municipal de la ville du Kremlin-Bicêtre se sont réunis en l'hôtel de ville dans la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Lionel ZINCIROGLU, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 5 juin 2026.

Membres présents :

Lionel ZINCIROGLU, Laurence COUTO, Jean-Pierre RUGGIERI, Mounia BENSETTITI, Cédric THEPAUT, Latifa EL KRETE, Hamza GUESSINE, Cécile MARENATI, Clément PARQUE BATARD, Olivier ZYZAK, Chantal PATOUT, Amandine MADDI, Jean-Pascal LANUIT, Mélanie COUSIN, Boubacar SIBY, Aude LALIS, Yasser ISSILAME, Odile LABORIE, Antoine BECQUART, Sandra DRANE, Adam BOUHELLA, Clarelle ZAFIMARO, Julian GAUTREAU, Corinne MOREAU, Ernest BANHORO, Laurence DANIBO, Corentin HOSPITAL, Vanessa COROYER, Ibrahima TRAORE, Anissa AZZOUG-BAILLET, Toufik KHIAR, Enrica SARTORI, Rim YEHYA, Hakim MAMOUNI, Raphaël FERRETTI.

Membre représenté :

Aude LALIS par Jean-Pierre RUGGIERI

Membre absent :

Hakim MAMOUNI

Secrétaire de séance :

Hamza GUESSINE

NOMBRE DE MEMBRES
COMPOSANT LE CONSEIL
MUNICIPAL 35

Présents..... 33
Représenté 1
Absent... 1

OBJET MIS EN DELIBERATION :

Approbation du cahier des charges de rétrocession du bail commercial du bien sis au 48 Avenue de Fontainebleau

Cédric THEPAUT, Maire-Adjoint expose au Conseil :

Le maintien et la diversification du commerce de proximité constituent un enjeu majeur de développement local pour la commune du Kremlin-Bicêtre. Comme de nombreuses communes franciliennes, celle-ci connaît une évolution de son tissu commercial sous l'effet des mutations des modes de consommation ainsi que des conséquences économiques et sociales intervenues à la suite de la crise sanitaire.

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique et commercial, et au regard des évolutions constatées du tissu commercial kremlinois, la Ville a engagé une démarche globale de revitalisation de son commerce de proximité visant notamment à préserver la diversité de l'offre commerciale et artisanale.

À ce titre, par décision n° 2021-010 du 28 mai 2021, Monsieur le Maire a exercé le droit de préemption sur le bail commercial situé au 48 avenue de Fontainebleau, cédé au prix de 150 000 euros hors droits et hors taxes.

Par arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris en date du 12 février 2025, devenu définitif, la Ville est devenue titulaire dudit bail commercial.

Afin de poursuivre les objectifs de diversification et de redynamisation de l'offre commerciale locale, la Ville souhaite aujourd'hui procéder à la rétrocession de ce bail commercial conformément aux dispositions des articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette rétrocession doit être précédée d'une procédure de publicité et de mise en concurrence reposant sur un cahier des charges fixant les conditions de la rétrocession ainsi que les critères de sélection des candidats.

Les principales caractéristiques du bail commercial sont les suivantes :

- Adresse : 48 avenue de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre ;
- Surface : 150 m² de plain-pied ;
- Nature du bail : bail commercial 3-6-9 conclu le 10 avril 2003 et renouvelé pour la dernière fois le 1er avril 2019 ;
- Destination : bail non spécialisé ;
- Loyer : 2 673,20 € HT et hors charges par mois ;
- Charges : 150 € TTC par mois, soit 1 800 € TTC par an ;
- Dépôt de garantie : 16 039,19 € ;
- Arriéré locatif : le candidat retenu reprendra à sa charge les arriérés de loyers et charges attachés au bail, dont le montant s'élève à 42 623,58 € au 5 mai 2026 ;
- Particularité : absence d'extracteur de fumée dans le local.

Le droit au bail ayant été acquis par la Ville au prix de 150 000 euros, auquel s'ajoutent les frais de l'acte notarié constatant la préemption pour un montant de 5 200 euros, le prix de rétrocession ne pourra être inférieur à la somme totale de 155 200 euros.

LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur THEPAUT Cédric, Maire-Adjoint,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L214-1 à L214-3, R 214-11 et suivants ;

Vu le plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 Juin 2015 ;

Vu la décision n° 2021-010 de Monsieur le Maire du 28 mai 2021 portant exercice du droit de préemption sur le bail commercial situé au 48 avenue de Fontainebleau ;

Vu le cahier des charges de rétrocession annexé à la présente délibération ;

Considérant que la Ville du Kremlin-Bicêtre conduit une politique volontariste de redynamisation et de diversification de son tissu commercial, notamment sur la base des diagnostics réalisés, dont l'étude menée par la SEM Paris Commerce en 2021 ;

Considérant la localisation stratégique du local commercial situé sur l'avenue de Fontainebleau ;

Considérant les mutations observées sur le tissu commercial de l'avenue de Fontainebleau et du centre-ville ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20260625-2026-104-DE
Date de télétransmission : 25/06/2026
Date de réception préfecture : 25/06/2026

Considérant la volonté de la Ville de favoriser la diversité de l'offre commerciale proposée aux habitants ;
Vu l'avis de la commission municipale concernée,

Après en avoir délibéré à l'unanimité (Lionel ZINCIROGLU, Laurence COUTO, Jean-Pierre RUGGIERI, Mounia BENSETTITI, Cédric THEPAUT, Latifa EL KRETE, Hamza GUESSINE, Cécile MARENATI, Olivier ZYKAK, Chantal PATOUT, Clément PARQUE BATARD, Amandine MADDI, Jean-Pascal LANUIT, Mélanie COUSIN, Boubacar SIBY, Aude LALIS, Yasser ISSILAME, Odile LABORIE, Antoine BECQUART, Sandra DRANE, Adam BOUHHELLA, Clarelle ZAFIMARO, Julian GAUTREAU, Corinne MOREAU, Ernest BANHORO, Laurence DANIBO, Corentin HOSPITAL, Anissa AZZOUG-BAILLET, Vanessa COROYER, Ibrahima TRAORE, Rim YEHYA, Enrica SARTORI, Toufik KHIAR, Raphaël FERRETTI),

DÉCIDE

Article 1 :

D'approuver le cahier des charges de rétrocession du bail commercial situé au 48 avenue de Fontainebleau, annexé à la présente délibération, définissant les conditions de la rétrocession ainsi que les critères de sélection des candidatures.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à engager et conduire la procédure d'appel à candidatures en vue de la rétrocession de ce bail commercial.

Article 3 :

De préciser qu'un avis de rétrocession sera affiché en mairie pendant une durée de quinze jours.

Article 4 :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en les jours, mois et an ci-dessus,
Et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme



Secrétaire de séance
Hamza GUESSINE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hamza", is written over a horizontal line.

Délais et voies de recours :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, via la plateforme « Télérecours citoyens » : www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20260625-2026-104-DE
Date de télétransmission : 25/06/2026
Date de réception préfecture : 25/06/2026

