

**Cahier des charges de rétrocession  
d'un bail commercial**

**48 Avenue de Fontainebleau  
94270 LE KREMLIN-BICETRE**



<b>Sommaire</b>
-----------------

<b>1. Préambule</b>	<b>P 3</b>
<b>2. Procédure de rétrocession</b>	<b>P 3</b>
<b>3. Présentation de la ville</b>	<b>P 3</b>
<b>4. Description du local concerné par la cession du bail commercial</b>	<b>P 5</b>
<b>5. Conditions de cession du bail commercial</b>	<b>P 6</b>
<b>6. Organisation de la procédure</b>	<b>P 7</b>

## 1. Préambule

Depuis plusieurs années, la Ville du Kremlin-Bicêtre s'est engagée dans une politique active, en faveur d'une diversification et d'une redynamisation du commerce local et des services de proximité. Son objectif est de maintenir de l'activité commerciale et artisanale, afin de répondre aux besoins exprimés par la population.

## 2. Procédure de rétrocession

Le présent cahier des charges a été approuvé par délibération du conseil municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

La Ville publie un avis de rétrocession par affichage, 15 jours au moins, comportant un appel à candidatures, la description du fonds, le prix proposé et mentionnant la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie. Celui-ci figure par ailleurs sur le site de la Ville.

## 3. Présentation de la ville

### 3.1 Localisation et desserte



Située aux portes de Paris, la commune du Kremlin-Bicêtre bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur de la Métropole du Grand Paris, à l'entrée du territoire du sud métropolitain.

Particulièrement bien desservie par les transports en commun, elle est connectée au réseau métropolitain grâce à la station « Kremlin-Bicêtre » de la ligne 7 du métro et à la gare « Hôpital Bicêtre » de la ligne 14, mise en service en juin 2024. La ville bénéficie également d'une excellente accessibilité routière, avec la présence de l'autoroute A6 en limite de territoire, de l'axe structurant de la RD7 et du boulevard périphérique.

Le Kremlin-Bicêtre est aujourd'hui une ville attractive, dynamique et en pleine transformation. Depuis plus de vingt ans, d'importants projets d'aménagement ont contribué à renforcer son

attractivité et à structurer un véritable centre-ville autour de l'axe historique de l'avenue de Fontainebleau. La requalification de cette avenue, la création d'un pôle commercial et tertiaire organisé autour d'une place urbaine, ainsi que la réalisation du bâtiment emblématique « L'Écho », qui accueille la médiathèque municipale et a vocation à intégrer un conservatoire de danse et de musique, illustrent cette ambition de développement urbain.

Dans cette dynamique, la préemption du bail commercial par la Ville du Kremlin-Bicêtre s'inscrit dans une volonté de poursuivre la transformation engagée, en favorisant le renouvellement de l'offre économique, le dynamisme du tissu commercial et l'émergence de projets innovants au service de l'attractivité du territoire.

### 3.2 Population

Avec plus de 25 000 habitants sur un territoire de moins de 2 km<sup>2</sup>, Le Kremlin-Bicêtre présente l'une des densités de population les plus élevées du territoire métropolitain. Cette concentration résidentielle constitue un important bassin de consommation et offre aux commerces de proximité une clientèle nombreuse et diversifiée.

La commune poursuit par ailleurs une politique ambitieuse de renouvellement urbain et de développement résidentiel. Les projets en cours permettront l'accueil de plusieurs milliers de nouveaux habitants dans les prochaines années, renforçant ainsi le potentiel de consommation locale et les perspectives de développement économique.

Cette croissance démographique soutenue contribuera à consolider l'attractivité commerciale du territoire et à favoriser l'implantation de nouvelles activités répondant aux besoins d'une population en constante évolution.

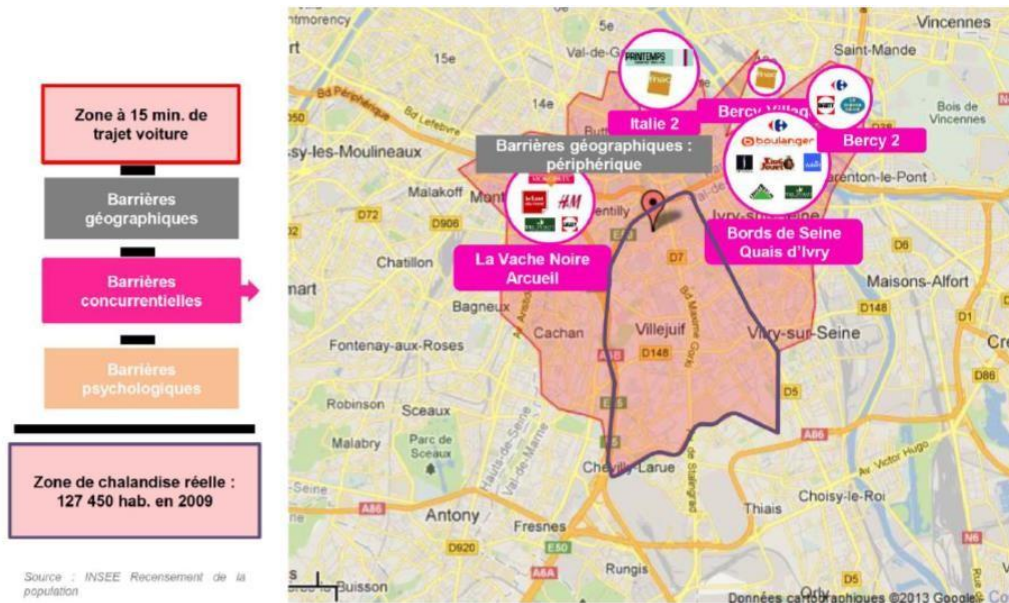
Le Kremlin-Bicêtre bénéficie également d'un environnement universitaire et étudiant particulièrement dynamique. La présence de la faculté de médecine de l'Université Paris-Saclay, qui accueille plus de 6 000 étudiants, ainsi que des écoles d'ingénierie informatique EPITA et EPITECH, constitue un atout majeur pour le territoire. Cette population étudiante participe activement à la vitalité économique locale et génère une fréquentation régulière des commerces et services de la commune.

### 3.3 Environnement commercial concurrentiel

Le Kremlin-Bicêtre bénéficie d'un environnement commercial particulièrement dense, avec la présence à proximité de plusieurs pôles commerciaux majeurs tels que le centre commercial La Vache Noire à Arcueil, Italie Deux, Bercy 2, Quai d'Ivry, Villejuif 7, Belle Épine et Thiais Village.

Si ces équipements commerciaux constituent une offre complémentaire attractive à l'échelle du sud francilien, leur éloignement relatif et leur vocation principalement orientée vers les achats occasionnels ou spécialisés limitent leur concurrence directe avec le commerce de proximité.

Les habitants du Kremlin-Bicêtre privilégient en effet largement les commerces de leur commune pour leurs achats du quotidien. Cette consommation de proximité s'explique par la densité urbaine du territoire, la facilité d'accès aux commerces de centre-ville et l'attachement des habitants à une offre locale diversifiée et accessible. Cette réalité conforte le rôle central du tissu commercial kremlinois dans l'animation urbaine et la satisfaction des besoins courants de la population.



### 3.4 Tissu économique de proximité

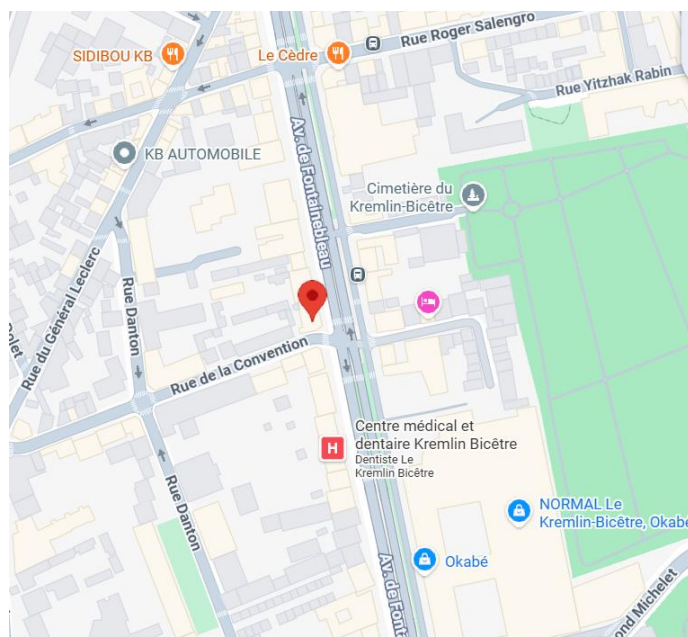
La ville du Kremlin-Bicêtre recense plus de 250 commerces dont le centre commercial Okabe, et son grand magasin Auchan.

Ces activités commerciales se répartissent principalement sur 4 axes commerciaux :

- Le long de l'avenue de Fontainebleau (RD7)
- L'avenue Eugène Thomas
- La rue Roger Salengro
- La rue du général Leclerc et la rue du 14 juillet

## 4. Description du local concerné par la cession du fonds de commerce

### 4.1 Localisation



#### 4.2 Nature et conditions du bail commercial

- Surface : 150 m<sup>2</sup> de plein pied.
- Nature : Bail 3,6,9 signé le 10.04.2003 renouvelé pour la dernière fois le 01.04.2019
- Spécialisation : Le présent bail n'est pas spécialisé.
- Loyer 2673,20 € HT et HC/mois
- Charges : 150.00 € TTC/mois, soit 1800.00 € TTC/an
- Le dépôt de garantie est actuellement de 16 039,19 €
- Le preneur prend à sa charge les arriérés de loyer. Le montant s'élève à date du 05 Mai 2026 à 42 623,58 €
- Particularité : pas d'extracteur de fumée existant sur le local commercial.
- 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.

#### 5. Conditions de cession du bail commercial

Le projet d'acquisition du bail commercial de ce local vacant s'inscrit dans la stratégie de redynamisation commerciale menée par la Ville du Kremlin-Bicêtre. Il répond à une volonté forte de favoriser l'implantation d'activités contribuant à l'attractivité du centre-ville, à la diversification de l'offre commerciale et à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

La Ville entend ainsi sélectionner un projet commercial présentant une réelle valeur ajoutée pour le territoire, tant par la nature de l'activité proposée que par la qualité de son aménagement et de son insertion dans l'environnement urbain. L'objectif est de favoriser l'émergence de commerces répondant aux besoins de la population tout en participant à l'identité et à l'attractivité du tissu commercial kremlinois.

Le futur preneur devra porter une attention particulière à la qualité des produits et services proposés, ainsi qu'à l'aménagement intérieur et extérieur du local. Les choix relatifs à la devanture commerciale, aux enseignes, à l'éclairage, aux matériaux utilisés, au mobilier et aux couleurs devront s'inscrire dans une démarche qualitative et contribuer à la valorisation de l'espace public.

À ce titre, toute modification de façade, installation d'enseigne, création de store, changement de vitrine ou réalisation de travaux affectant l'aspect extérieur du bâtiment devra faire l'objet des autorisations d'urbanisme préalables requises par la réglementation en vigueur. Le candidat retenu devra veiller au strict respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), du règlement local de publicité le cas échéant, ainsi que de l'ensemble des prescriptions applicables en matière d'accessibilité, de sécurité et d'intégration architecturale.

La Ville sera particulièrement attentive à la qualité esthétique du projet présenté et se réserve la

possibilité d'émettre des prescriptions visant à garantir une insertion harmonieuse du commerce dans son environnement urbain. Les aménagements proposés devront contribuer à l'embellissement du linéaire commercial et à la qualité paysagère du secteur.

Par ailleurs, l'exploitant devra mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires afin de prévenir les nuisances susceptibles d'être générées par son activité, notamment en matière de bruit, de gestion des déchets, de livraisons ou d'occupation de l'espace public, dans le respect de la tranquillité des riverains.

Enfin, l'intégralité des frais liés à la rétrocession du bail commercial, notamment les frais notariés, droits, taxes et honoraires afférents à l'acte, sera supportée exclusivement par le preneur.

## **6. Organisation de la procédure**

La Ville du Kremlin-Bicêtre lance la présente consultation en vue de la rétrocession du bail commercial selon les modalités définies dans le présent cahier des charges.

Le Service Commerce constitue l'interlocuteur privilégié des candidats pour toute demande d'information complémentaire. Il est joignable à l'adresse suivante :

**[commerces@ville-kremlin-bicetre.fr](mailto:commerces@ville-kremlin-bicetre.fr)**

Afin de permettre aux porteurs de projet d'apprécier les caractéristiques du local et son environnement commercial, des visites pourront être organisées pendant toute la durée de l'appel à candidatures. Les rendez-vous devront être sollicités par courrier électronique auprès du Service Commerce.

Le bail commercial en cours ainsi que le règlement de copropriété pourront être consultés, sur demande, auprès du Service Commerce. Il appartient aux candidats de prendre connaissance de ces documents afin de s'assurer de la compatibilité de leur projet avec les dispositions contractuelles et réglementaires applicables au local.

Les candidats devront remettre un dossier complet présentant leur projet commercial, leurs références, leurs capacités financières ainsi que les aménagements envisagés pour le local. Les dossiers de candidature devront être transmis sous format papier, sous pli cacheté portant la mention : « **Candidature à la rétrocession d'un bail commercial** », par courrier avec accusé de réception à l'adresse ci-dessous ou par dépôt en main propre au service Commerce contre récépissé (10, rue Etienne Dolet).

**Monsieur le Maire du Kremlin-Bicêtre**

**Hôtel de Ville**

**1, Place Jean-Jaurès, 94270 Le Kremlin-Bicêtre**

### **6.1 Constitution du dossier**

Le dossier remis devra être complet et comprendre les pièces suivantes :

#### **Présentation du projet commercial**

- Une note détaillée présentant le concept commercial envisagé, le positionnement de l'activité, la

clientèle ciblée, les horaires d'ouverture prévisionnels ainsi que les perspectives de développement du commerce ;

- Les motivations du candidat et la valeur ajoutée du projet pour le territoire et le tissu commercial de la commune.
- Une présentation du repreneur ou de l'équipe porteuse du projet (parcours professionnel, expérience, références éventuelles) ;
- Un dossier technique comprenant un avant-projet détaillé de l'activité envisagée ;
- Un plan de financement prévisionnel ;
- Un compte de résultat prévisionnel sur trois ans.

#### **Projet d'aménagement du local**

- Une note descriptive des travaux et aménagements envisagés ;
- Des visuels, esquisses ou photomontages des aménagements intérieurs et extérieurs ;
- Une présentation des matériaux, couleurs, enseignes et éléments de façade projetés.

#### **Pièces administratives**

- Un extrait Kbis de moins de trois mois ou, dans le cas d'une société en cours de création, un projet de statuts ;
- Le cas échéant, l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au Répertoire National des Entreprises et des Établissements ;
- Une copie de la pièce d'identité du candidat ou du représentant légal ;
- Tout document permettant d'identifier la situation juridique du candidat ;
- Un justificatif de domicile de moins de trois mois ;
- Le dernier avis d'imposition disponible.

#### **Offre financière**

Le candidat devra formuler une proposition financière relative à la rétrocession du bail commercial. Cette offre devra être exprimée en euros et préciser les modalités de financement envisagées.

La Ville se réserve la possibilité de solliciter tout document ou renseignement complémentaire qu'elle jugerait nécessaire à l'instruction des candidatures.

Tout dossier incomplet pourra être déclaré irrecevable.

### **6.2 Critères de sélection**

Le choix du dossier retenu est déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial (60%)

Adéquation entre le projet du repreneur et l'offre commerciale déjà existante.

Qualité et originalité du concept propos

Qualité des aménagements proposés (intérieurs comme extérieurs)

- Viabilité économique du projet (40%)

Solidité financière du candidat (financement, pérennité de l'activité, apport...)

Caractère réaliste du business plan

### 6.3 Choix du repreneur

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville du Kremlin- Bicêtre se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Ainsi, un rendez-vous pourra être organisé par la Ville, en présence des élus et des services concernés, au cours duquel sera présenté le projet.

Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront éventuellement leur projet modifié.

La Ville du Kremlin-Bicêtre choisira le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Ville du Kremlin-Bicêtre s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse de dossiers de candidatures.

La décision du choix du cessionnaire s'effectuera conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (art. R214-14) : « La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire ».