Cahier des charges de rétrocession d'un bail commercial

Implantation d'un nouveau commerce

17 rue du Général Leclerc

Sommaire

1. **Présentation de la ville**

    1.1 Localisation et desserte
    1.2 Population
    1.3 Environnement commercial concurrentiel
    1.4 Tissu économique de proximité

2. **Descriptif du local concerné par la cession du fonds de commerce**

    2.1 Localisation
    2.2 Descriptif et composition du local
    2.3 Contraintes du site

3. **Descriptif du projet souhaité par la ville**

    3.1 Contraintes et conditions liées à la nature de l'activité exercée

4. **Procédure de rétrocession**

    4.1 Organisation de la procédure
    4.2 Constitution du dossier
    4.3 Critère de sélection
    4.4 Choix du candidat
    4.5 Calendrier prévisionnel

1. Présentation de la ville

1.1 Localisation et desserte

Située aux portes de Paris, le Kremlin-Bicêtre est implantée au cœur de la métropole, en entrée du territoire du sud métropolitain.

La commune est très bien desservie par les transports collectifs avec la station de métro « Kremlin-Bicêtre » de la ligne 7 et l'arrivée de la gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital » de la ligne 14 en 2024. La ville bénéficie également d'une desserte routière importante avec l'A6 en bordure de territoire, l'axe central constitué par la RD7 et le boulevard périphérique.

Le Kremlin-Bicêtre est une ville dynamique et en pleine mutation : de nombreux aménagement ont été réalisés depuis une vingtaine d'années qui ont permis de créer, autour de l'axe historique de l'avenue de Fontainebleau, un centre-ville présentant toutes les aménités urbaines : requalification de l'avenue, création d'un centre commerciale et d'affaires autour d'une place urbaine, réalisation du bâtiment emblématique « l'Echo » occupé par la médiathèque et destiné à accueillir un conservatoire de danse et de musique.

L'objectif de cette préemption de fonds de commerce par la ville du Kremlin-Bicêtre est de poursuivre cet objectif de mutation, de dynamisme et d'innovation

QUELQUES CHIFFRES (DONNÉES INSEE)

1375 entreprises recensées en 2014

Plus de **10 500** personnes viennent chaque jour sur la commune pour travailler

1 centre commercial de cœur de ville : plus de **720** emplois dont **440** pour l'Hypermarché AUCHAN.

80% des actifs Kremlinois travaillent en dehors de la commune.

1 structure hospitalière avec : **4500** employés au sein de l'Hôpital et **4700** étudiants

Des écoles d'ingénieurs pour l'informatique et les techniques avancées EPITA EPITECH de renommée internationale.

1.2 Population

Le Kremlin-Bicêtre compte plus de 25 000 habitants, c'est autant de consommateurs pour moins de 2 km², ce qui permet à la ville de constituer un véritable cluster de consommation. Avec de nombreux plans urbains de modernisation qui vont permettre à la population kremlinoise d'accueillir des milliers d'habitants d'ici quelques années.

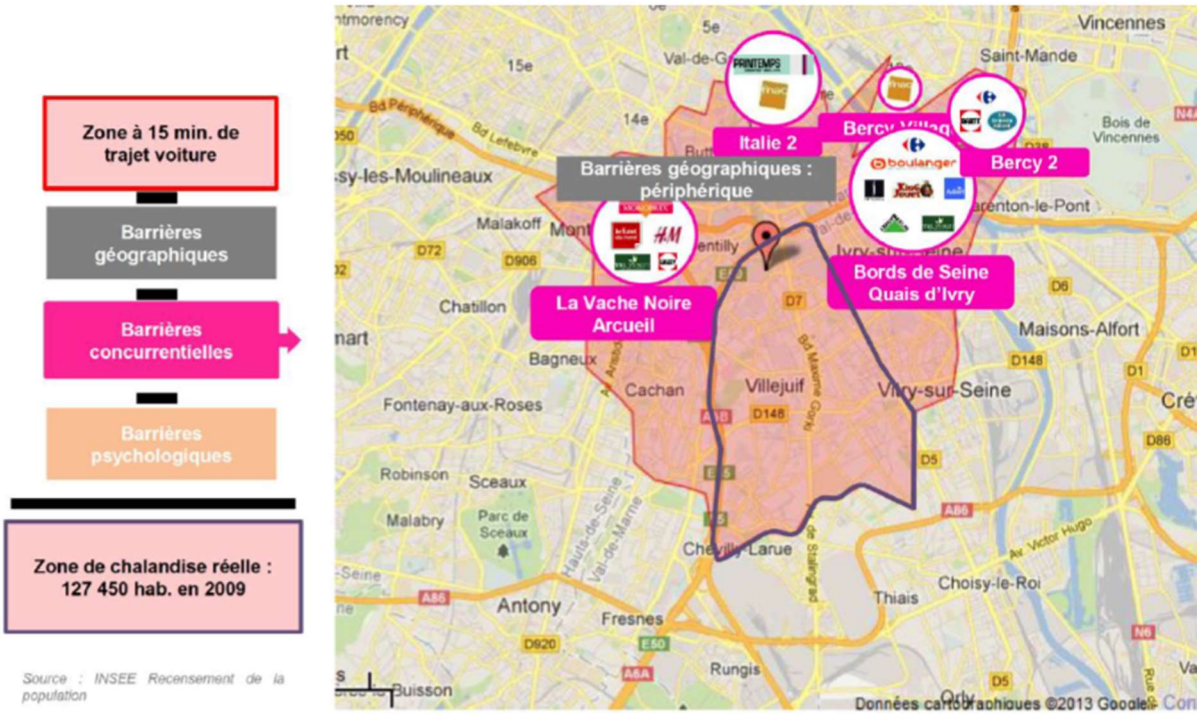
Ces nouveaux habitants vont devenir des consommateurs réguliers des commerces locaux. Cette dynamique démographique positive va donc conduire à renforcer l'attractivité commerciale de la ville.

1.3 Environnement commercial concurrentiel

Le Kremlin-Bicêtre est entouré de nombreux centres commerciaux particulièrement importants :

- La Vache Noire, à Arcueil
- Italie 2, au niveau de la Place d'Italie, Paris 13ème
- Bercy 2, à Charenton Le Pont
- Quai d'Ivry
- Villejuif 7
- Belle Epine, à Thiais
- Thiais Village

Toutefois, tous ces centres commerciaux restent à une certaine distance de la ville et ne sont pas privilégiés pour les dépenses hebdomadaires des kremlinois, qui ont tendance à préférer les commerces locaux.



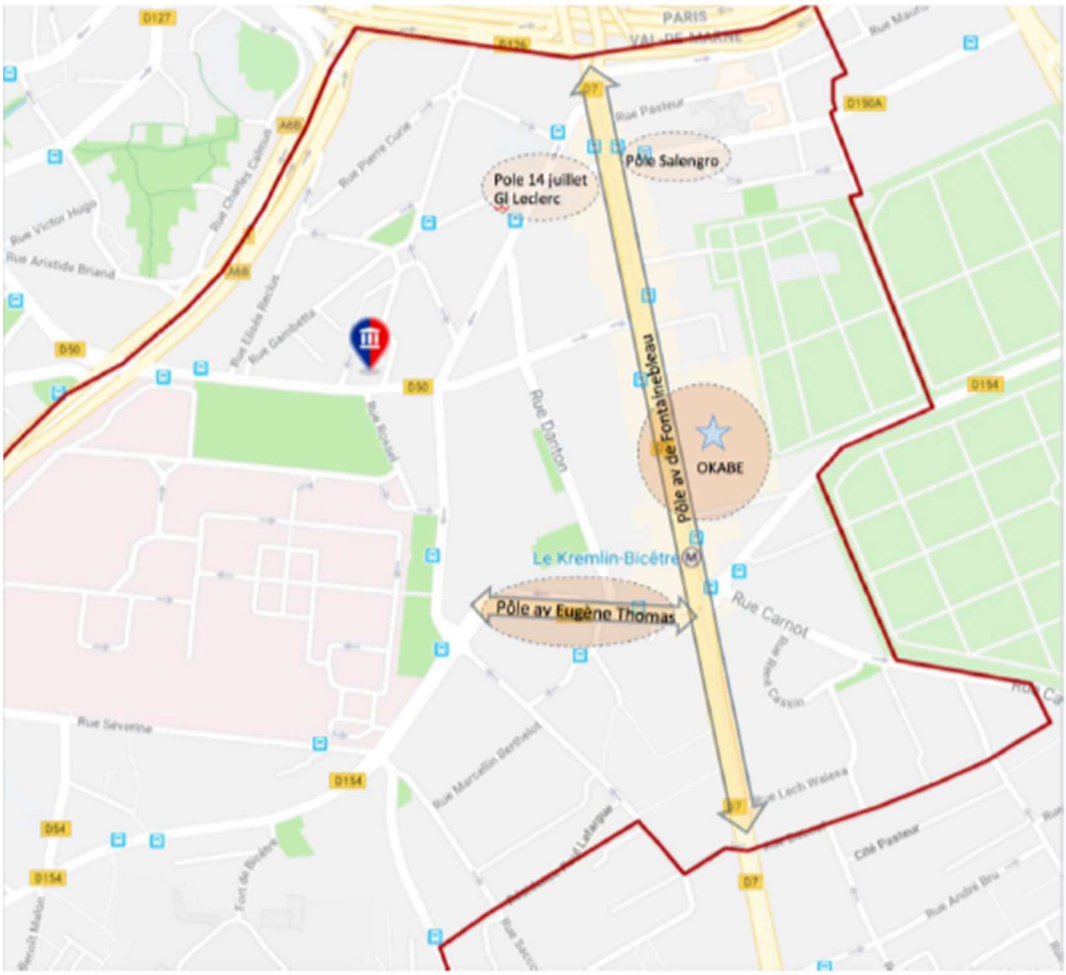
1.4 Tissu économique de proximité

La ville du Kremlin-Bicêtre recense plus de 350 commerces dont le centre commercial Okabe, et son grand magasin Auchan.

Ces activités commerciales se répartissent principalement sur 5 pôles commerciaux :

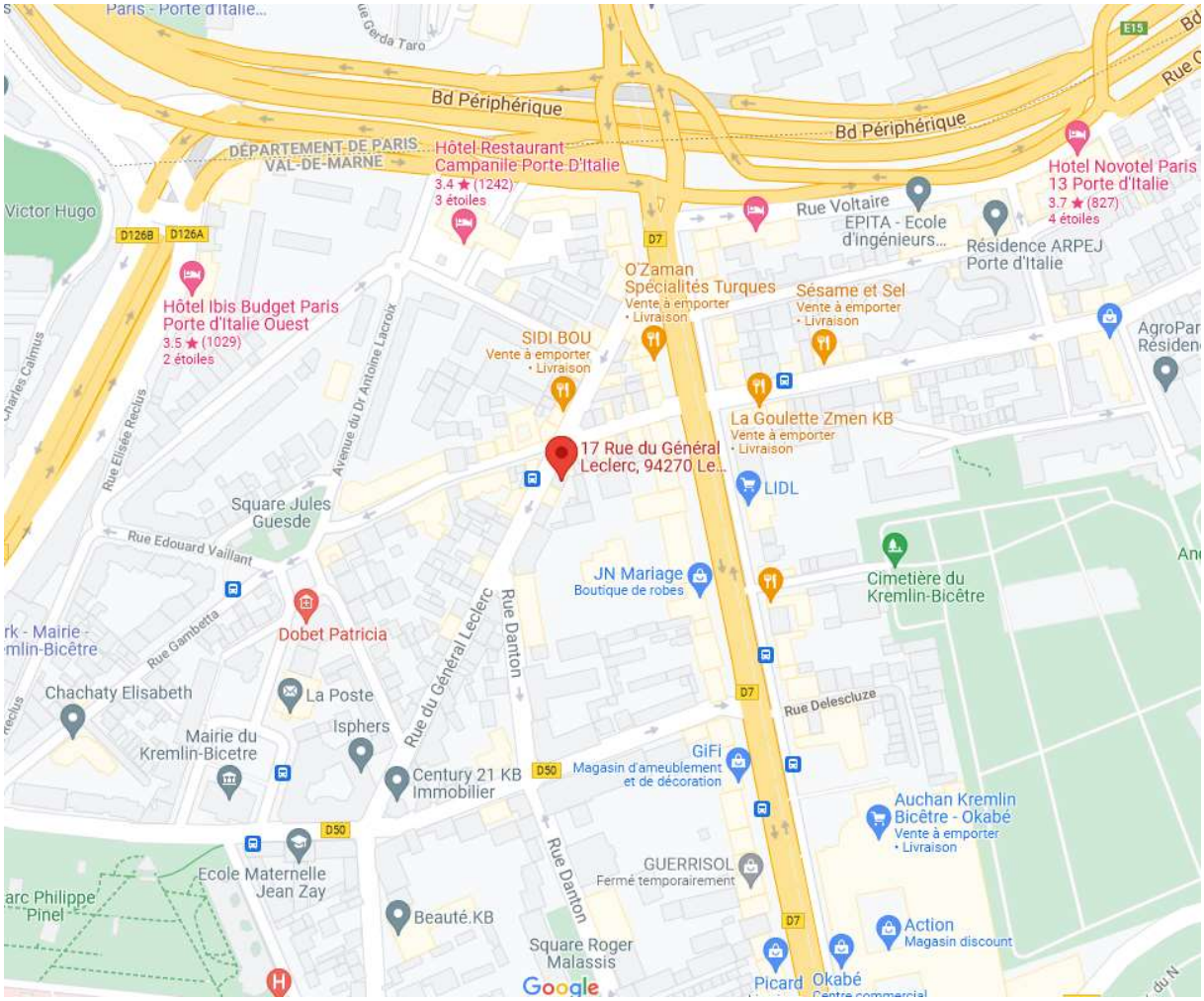
- Le centre commercial Okabe
- Le long de l'avenue de Fontainebleau (RD7)
- L'avenue Eugène Thomas
- La rue Roger Salengro
- La rue du général Leclerc / rue du 14 juillet

Le bail commercial objet du présent cahier des charges se situe au centre de dans l'un des pôles commerciaux principaux de la ville.



2. Descriptif du local concerné par la cession du bail commercial

2.1 Localisation



Situation :

Parcelle cadastrale D0009 - 17 avenue du Général Leclerc 94 270 LE KREMLIN-BICETRE

2.2 Descriptif et composition du local/ bail commercial

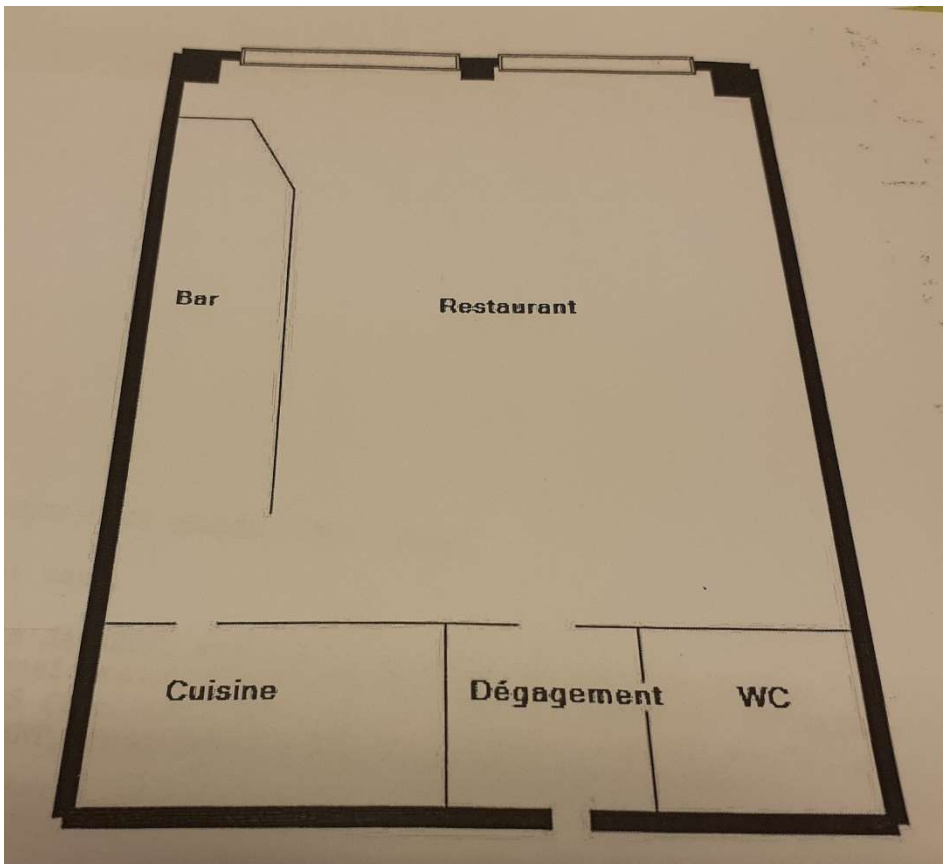
Le local actuel mesure 41,34 m² et se compose de : une salle de bar, une cuisine, un dégagement, un water-closet, un accès à la cour, une cave.

Deux réserves non attenantes au local commercial, d'une surface totale d'environ 30 m², pourront être mises à disposition du repreneur selon les modalités qui figurent sur l'annexe financière.

Le bail commercial est actuellement spécialisé : VINS- BRASSERIE-BAR

Le bailleur propose une extension éventuelle de la destination du local par la signature d'un avenant au bail. Il pourra être également envisagé la signature d'un nouveau bail commercial spécialisé à négocier avec le bailleur.

Plan du local actuel :



2.3 Les contraintes du site

L'agrandissement du commerce par une extension sur le domaine public pourra être éventuellement envisagé selon l'objet du commerce sous réserve de respecter la règlementation en vigueur et de s'acquitter des redevances pour occupation du domaine public.

3. Descriptif du projet souhaité par la ville

Le fonds de commerce a été acquis par la Ville par voie de préemption le 5 février 2021 pour un montant de 18 979,48€.

Le projet de rachat du fonds commercial de l'ancienne crêperie s'inscrit dans la volonté de la ville du Kremlin-Bicêtre d'améliorer la qualité de ses commerces, aussi bien en termes de l'objet du futur commerce, que de la qualité des produits qui y seront vendus ou encore en termes esthétique.

Par ailleurs, la Ville souhaite diversifier son offre de commerce afin de répondre au mieux aux besoins de sa population, les projets de type restauration rapide, maroquinerie, banques/assurances, pompes funèbres ou coiffeurs sont suffisamment représentées, voire surreprésentés et ne correspondent pas au projet actuel de la ville.

Celui-ci vise également à moderniser le tissu commercial de la commune et à améliorer son attractivité auprès des consommateurs.

Le commerçant devra ainsi veiller à l'aspect qualitatif du choix de ses produits, du type de mobilier, de la couleur de la devanture, etc… il devra également veiller à limiter les nuisances sonores liées à son activité.

3.1 Contraintes et conditions liées à la nature de l'activité exercée

En vertu de l'article L214-2 du code de l'urbanisme, une clause particulière sera insérée dans le bail commercial pour acter sa résiliation de droit en cas de non maintien de l'activité validée par la ville.

4. Procédure de rétrocession

4.1 Organisation de la procédure

La ville lance la présente consultation par le biais de ce cahier des charges. La procédure est composée des étapes ci-dessous. Le service Commerce sera l'interlocuteur principal, joignable à l'adresse :

commerces@ville-kremlin-bicetre.fr

Une visite du local sera possible pendant toute la durée de l'appel à candidatures. Le rendez-vous sera pris par mail.

Le bail commercial actuel et le Règlement de copropriété seront consultables sur demande par mail, au service Commerce.

Les modalités concernant chaque étape sont précisées dans les paragraphes suivants :

Dépôt des dossiers	Audition du projet	Choix du candidat	Conseil municipal
Au plus tard le lundi 20 décembre 2021 à 17h	Entre le 21 décembre 2021 et le 15 janvier 2022	Janvier 2022	Février 2022

4.2 Constitution du dossier

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Un dossier technique de présentation du repreneur avec avant-projet : présentation de l'enseigne et de l'activité prévue, bilan prévisionnel, modalité de financement,
- Esquisse du projet d'aménagement intérieur / extérieur, plans à l'échelle
- L'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers
- Copie de la carte d'identité
- Le statut matrimonial du repreneur
- Avis d'imposition actuel du gérant
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Une proposition financière relative à la rétrocession du bail commercial

4.3 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 proposé

Qualité des aménagements proposés (intérieurs comme extérieurs)

- Viabilité économique du projet (40%)

Proposition financière faite à la Ville pour la rétrocession du bail commercial

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

Caractère réaliste du business plan

4.4 Choix du candidat

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 de Monsieur le Maire, 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 leur projet modifié et 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.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet pour le local pour lequel ils candidatent sans l'accord de la Ville du Kremlin-Bicêtre.

4.5 Calendrier prévisionnel

Le projet devra être fourni en deux exemplaires sous format papier. Les dossiers de candidatures seront adressés sous enveloppe cachetée à l'attention de :

M. le Maire

Hôtel de Ville

Place Jean-Jaurès, 94270 Le Kremlin-Bicêtre

Par courrier avec accusé de réception ou par dépôt au sein du service Commerce contre récépissé.

Les dossiers de candidatures seront adressés au plus tard le lundi 20 décembre 2021 à 17h

ANNEXE FINANCIERE

- Montant du loyer : 18 000€ HT /an et 2 520 € /an de provision de charges à payer mensuellement.

- En option selon le choix du candidat : bail annuel portant deux réserves non attenantes au local commercial. Loyer inchangé et charges à hauteur de 300€ /mois

- Dépôt de garantie de 2 mois, soit 3 000€ TTC à verser à la Ville le jour de la signature de l'acte.

- Prix envisagé de la rétrocession, à verser à la Ville le jour de la signature de l'acte :
  18 979, 48€TTC

- Intégralité des frais de notaire dans le cadre de la rétrocession du bail commercial à la charge du preneur.

- Une franchise de quatre mois de loyers est proposée par le bailleur dans le cadre de travaux à l'intérieur du local.