

Cahier des charges de rétrocession d'un bail commercial

**17 rue du Général Leclerc
94270 LE KREMLIN-BICETRE**



Sommaire

1. Préambule	P 3
2. Procédure de rétrocession	P 3
3. Présentation de la ville	P 3
4. Description du local concerné par la cession du bail commercial	P 6
5. Conditions de cession du fonds de commerce	P 8
6. Organisation de la procédure	P 8

1. Préambule

L'exercice du droit de préemption commercial institué par décret du 26 décembre 2007 s'inscrit dans une politique engagée depuis plusieurs années par la Ville du Kremlin-Bicêtre afin de diversifier et dynamiser le commerce et les services de proximité et de maintenir de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population.

Ainsi, la Ville du Kremlin-Bicêtre a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux sur le périmètre du centre-ville par délibération du 21 février 2008.

2. Procédure de rétrocession

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions de l'article R214-11 du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux.

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, 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 « Gentilly Kremlin Hôpital » de la ligne 14 en juin 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 aménagements 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 commercial 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



3.2 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.

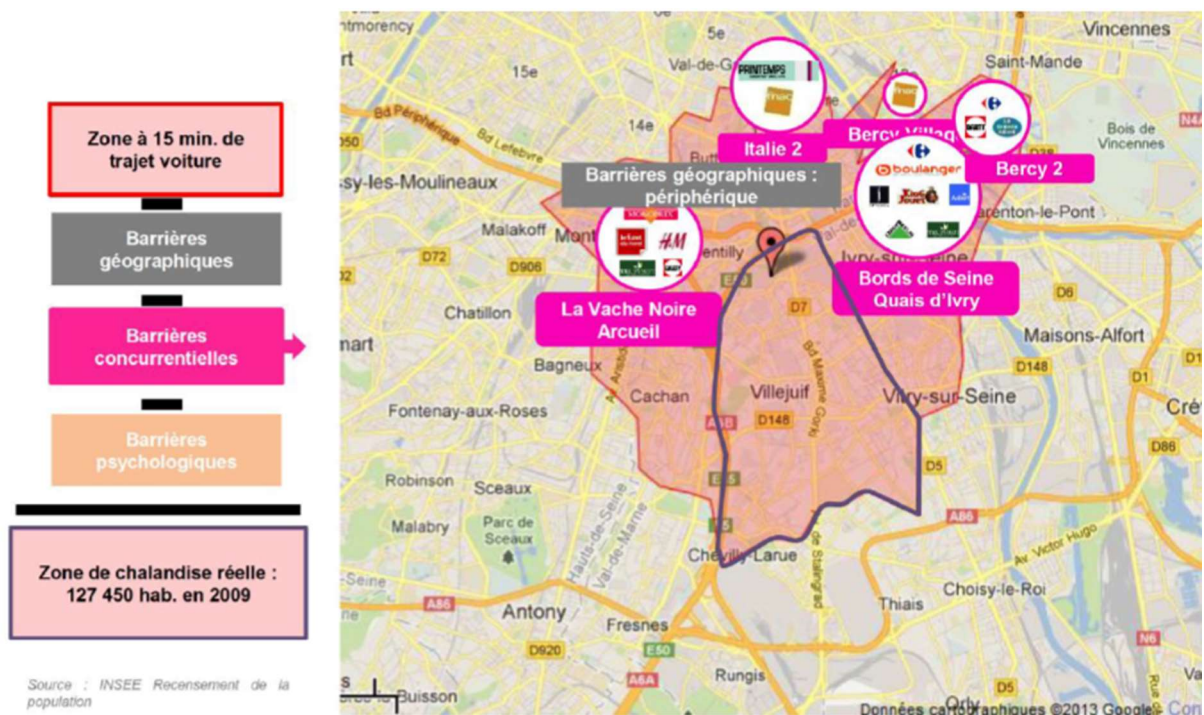
De plus la commune bénéficie de la présence de la faculté de médecine de l'Université de Paris-Saclay, qui compte plus de 6 000 étudiants, ainsi que des écoles d'ingénierie informatique de l'EPITA EPITECH.

3.3 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 13^{ème}
- 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.



3.4 Tissu économique de proximité

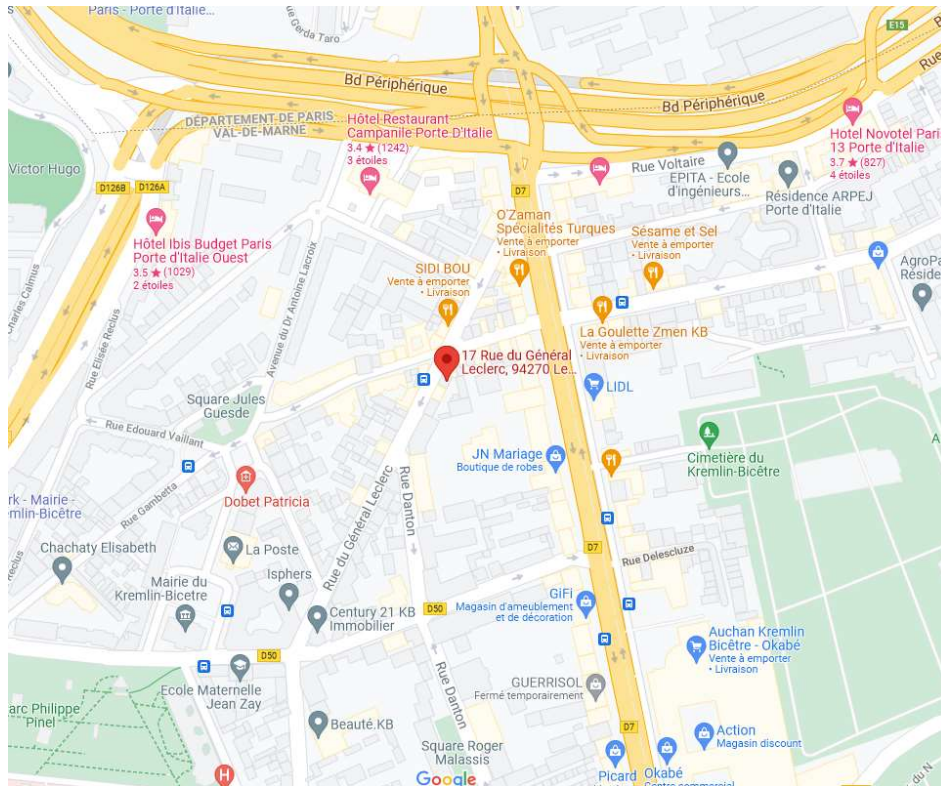
La ville du Kremlin-Bicêtre recense plus de 250 commerces dont le centre commercial Okabe, et son grand magasin Auchan.

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 / rue du 14 juillet

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

4.1 Localisation



Situation : Parcelle cadastrale D0009

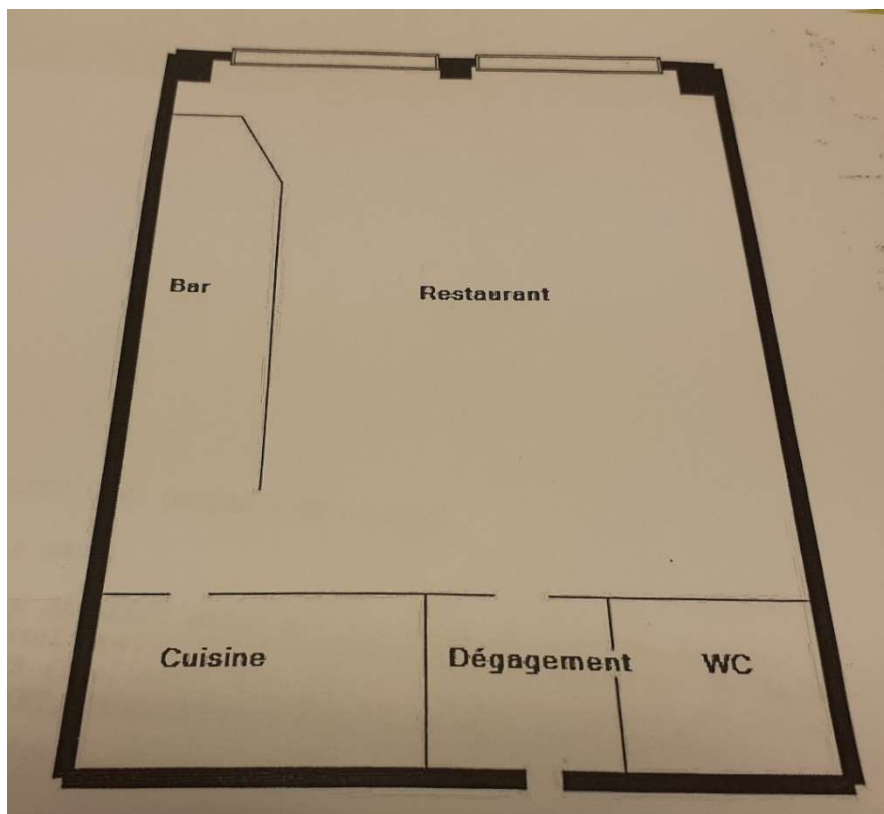
4.2 Description du commerce

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.

La Ville a entrepris des travaux à hauteur de 12 118 € : remplacement de la porte et du rideau au profit d'un rideau métallique, sécurisation de l'électricité.

Deux réserves non attenantes au local commercial, d'une surface totale d'environ 30 m², pourront être louées par le bailleur dans le cadre d'un bail séparé. Ces réserves ne sont pas actuellement intégrées au bail commercial dont la Ville est titulaire.

Plan du local actuel :



4.3 Nature et conditions du bail commercial

Le bail a été signé le 29/12/2017. Il est spécialisé : VINS- BRASSERIE-BAR

Le loyer actuel est de 1 391,46 € HC/ mois, soit 16 697, 52€ HC/an

Charges : 300€ TTC/mois, soit 3 600€ TTC/an

Réserves (optionnel) : 400€ TTC/mois, soit 4 800€TTC/ an - Dépôt de garantie d'un mois

Le loyer+ charges sans les réserves est de 1 691, 46 € TTC /mois, soit 20 297,52€ TTC /an.

Avec les réserves, le loyer est de 2 091, 46 € TTC/mois, soit 25 097, 52€ TTC/an

Le dépôt de garantie est actuellement de 8 348,76€

Le bailleur propose une extension éventuelle de la destination du local par la signature d'un avenant au bail.

Le loyer sera de : 1500€ /mois HC et 18 000€ HC/an

Charges : 300€ TTC/mois, soit 3 600€ TTC/an

Réserves (optionnel) : 400€ TTC/mois, soit 4 800€TTC/ an -Dépôt de garantie d'un mois

Le loyer+ charges sans les réserves est de 1 800€ TTC/mois sans les réserves et 21 600€ /an

Avec les réserves, le loyer est de 2 200€ TTC/mois et de 26 400€ TTC/an

Le dépôt de garantie sera de 9 000€.

Une franchise de quatre mois de loyers HC est proposée par le bailleur dans le cadre de travaux à l'intérieur du local. L'acte de vente sécurisera cette proposition.

5. Conditions de cession du bail commercial

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 bail 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 ce qui concerne l'objet du futur commerce, 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

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.

L'intégralité des frais de notaire dans le cadre de la rétrocession du bail commercial est à la charge du preneur.

Le prix envisagé de la rétrocession, à verser à la Ville le jour de la signature de l'acte est de :
18 979 €TTC

6. Organisation de la procédure

La Ville lance la présente consultation par le biais de ce cahier des charges. 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.

Le projet du candidat devra être fourni 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.

6.1 Constitution du dossier

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Présentation du projet commercial
- Un dossier technique de présentation du repreneur avec avant-projet : présentation de l'activité prévue, plan de financement et compte de résultat prévisionnel
- Un visuel des projets 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 candidat
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Une proposition financière relative à la rétrocession du bail commercial

6.2 Critères de sélection

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

- Qualité du projet commercial (50%)

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 (25%)

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

Caractère réaliste du business plan

- Proposition financière (25%)

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

6.3 Choix du cessionnaire

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.

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.

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 ».