

APPEL A CANDIDATURES

**RETROCESSION D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL
SIS 27 BOULEVARD DU MARECHAL FOCH
A RUEIL-MALMAISON (92500)**

CAHIER DES CHARGES



**DATE LIMITE DE DÉPÔT DES CANDIDATURES :
Samedi 15 octobre 2022 à minuit**

SOMMAIRE

1. Situation de la ville

1. Situation géographique
2. Population
3. Potentiel commercial

2. Situation du commerce

1. Emplacement du local commercial
2. Zone de chalandise

3. Description du commerce

1. Superficie et état des lieux
2. Exploitation commerciale et conditions financières

4. Modalités de rétrocession

1. Dossier à fournir par le futur repreneur
2. Conditions du choix du repreneur
3. Décision du choix du repreneur

5. Annexes

Les articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'urbanisme permettent aux communes d'instaurer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds commerciaux ou de baux commerciaux.

Afin de conforter son action sur le commerce de proximité, la Ville de Rueil-Malmaison a instauré, par délibération du Conseil Municipal n°37 en date du 30 septembre 2005, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans les quartiers du centre-ville et de Rueil-sur-Seine dans le cadre de l'exercice du droit de préemption sur la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

Ce périmètre a été étendu à d'autres sites par délibération du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2006.

En outre, une délibération du 15 février 2008 a confirmé l'institution du droit de préemption commerciale dans les secteurs rueillois concernés. Un effort important a été engagé par la commune pendant 10 ans sur l'aménagement de l'espace public. L'opération « Cœur de Ville » avait pour but de préserver et de redynamiser l'activité commerciale, particulièrement sur la Place de l'Église et les rues adjacentes.

C'est pourquoi, en vue de préserver la diversité commerciale et artisanale du centre-ville, la Ville de Rueil-Malmaison a exercé son droit de préemption commerciale à l'occasion de la cession du droit au bail du local situé 27, boulevard du Maréchal Foch à Rueil-Malmaison. La signature de l'acte authentique de cession est intervenue le 23 février 2022.

L'article L.214-2 du Code de l'urbanisme prévoit que la commune doit rétrocéder, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés, ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les nouvelles conditions de rétrocession du droit au bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale dans le centre-ville de Rueil-Malmaison.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'urbanisme, ce cahier des charges a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 05 avril 2022.

1 - Situation de la ville

1. Situation géographique

Appartenant au département des Hauts-de-Seine et située sur la rive gauche de la Seine, la Ville de Rueil-Malmaison est la commune la plus étendue du département. Cette dernière est située à mi-chemin des deux grands centres commerciaux régionaux de La Défense (10 km) et de Parly II (11 km). Cela rend nécessaire l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie de développement commercial.

La Ville de Rueil-Malmaison souhaite apporter une offre commerciale, complémentaire et innovante. L'enjeu pour le territoire communal est d'accroître le niveau d'attractivité afin de créer une offre compétitive et diversifiée face aux grands centres commerciaux les plus proches.

Les divers réseaux de transports en commun (ligne A du RER et réaménagement de la gare dite Mobipôle au printemps 2016, 9 lignes de bus urbains, prolongement du Tramway T1 à venir et arrivée de la future gare de métro Rueil-Suresnes-Mont Valérien) renforcent l'accessibilité à la Ville. Toutefois, ils facilitent également l'évasion commerciale vers les autres polarités qu'ils desservent.

2. Population

La Ville de Rueil-Malmaison compte 79 455 habitants au dernier recensement (population légale de référence INSEE 2018). Plus de 40 % de la population a moins de 30 ans.

La Ville compte 33 536 résidences principales dont 24 % de logements sociaux.

3. Potentiel commercial

Il existe 3 principaux pôles commerciaux majeurs à savoir le Centre-Ville, Rueil-sur-Seine au nord et les Hauts-de-Rueil au sud.

La population rueilloise se caractérise par une part importante de catégories socio-professionnelles tertiaires. Le nombre d'emplois locaux s'élève à environ 42 150 et la Ville dénombre 4 850 établissements et environ 40 sièges sociaux d'entreprises dont l'effectif total est supérieur à 150 salariés.

Le commerce de proximité s'est considérablement développé depuis l'année 2005 pour répondre aux besoins de la population et des nouveaux arrivants (en majeure partie des cadres supérieurs avec enfants). L'offre commerciale s'est étoffée notamment avec l'arrivée d'enseignes nationales telles que Monoprix, The Kooples, Sud Express, IKKS, Jacadi, l'Occitane, Des Petits Hauts etc. Toutefois, l'attractivité commerciale du centre-ville est en perpétuelle mutation et il est nécessaire d'y présenter constamment une offre commerciale dynamique et innovante.

La commune, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), a souhaité engager plusieurs actions afin de pérenniser et de dynamiser le commerce de proximité traditionnel mais aussi valoriser l'identité des rues commerçantes. Il a été notamment décidé d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux à rez-de-chaussée dans les périmètres de préemption commerciale.

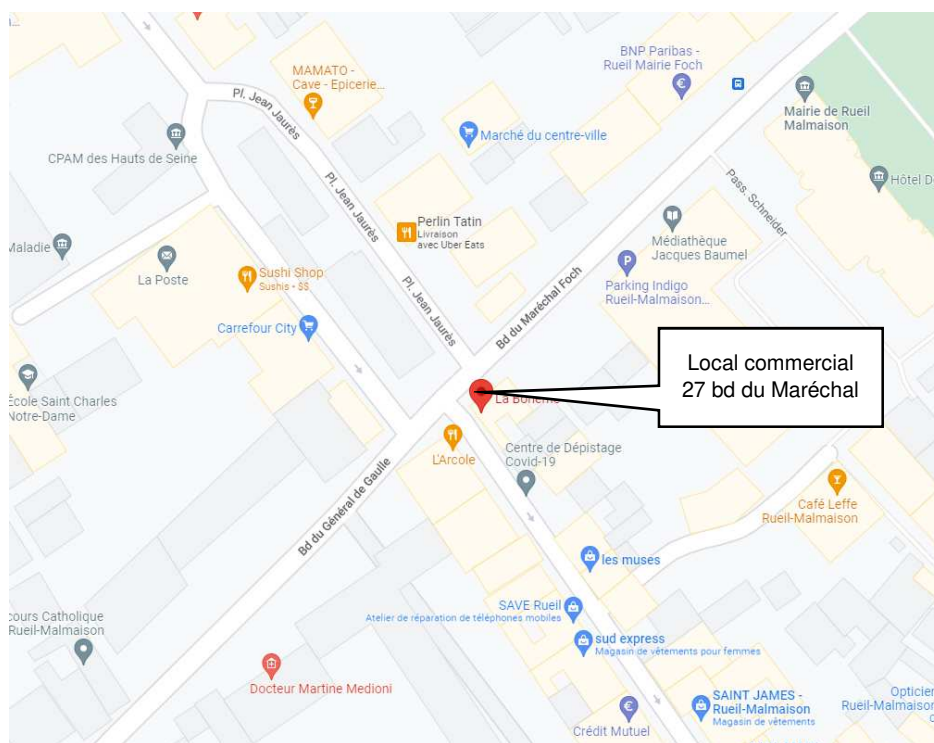
De surcroît, l'analyse du tissu commercial et des données INSEE met en évidence les caractéristiques suivantes :

- la population rueilloise se caractérise par la part très importante des catégories socio-professionnelles tertiaires et notamment par la forte représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures,
- la croissance sensible de la population ajoutée, ainsi que les logements en construction, sont sources de besoins supplémentaires en offre commerciale,
- un nombre important d'actifs travaillant sur le territoire de la commune génère des perspectives de croissance et de dynamisme pour la commune,
- le revenu médian à Rueil-Malmaison est de 31 690 €, supérieur à celui constaté dans les Hauts de Seine (28 310 €) et au revenu médian national (21 930 €). Cela constitue un potentiel de consommation important sur le territoire de Rueil-Malmaison.

2 - Situation du commerce

1. Emplacement du local commercial

Le local commercial est situé au 27 boulevard du Maréchal Foch et 1 rue Hervet dans le centre-ville. Il était occupé par la boutique de prêt-à-porter « La Bohème ».



Source : Google Maps

Le centre-ville compte 317 commerces et services. 20 % des boutiques sont orientées vers le secteur du prêt-à-porter et des accessoires de mode. 26 % de cette activité « mode » se concentre dans la rue Hervet. Elle y représente 50 % de l'offre commerciale. Cette répartition n'existe dans aucune autre rue de Rueil-Malmaison. Cet axe se distingue donc dans le paysage commercial de la Ville.

Cette identité bien spécifique a pu se construire grâce à l'opération « Cœur de Ville » menée pendant 10 ans. Elle a été l'occasion de valoriser le linéaire commercial et de rendre le centre-ville attrayant pour de nouvelles enseignes en équipement de la personne. Le commerce dont le droit au bail a été préempté participait à cette identité commerciale.

Le boulevard du Maréchal Foch bénéficie d'une très bonne accessibilité tant pour les piétons, les usagers des transports et les automobilistes. Plusieurs arrêts de bus et parcs de stationnement desservent le centre-ville.

Il est à noter que le local commercial donne directement sur la place Jean Jaurès où se tient le marché du centre-ville les mardis et samedis générant des flux de passages importants. La place Jean Jaurès accueille également des établissements à forte notoriété comme le restaurant le Sapristi du chef Norbert Tarayre ou l'épicerie fine Mamato. De plus, des ouvertures récentes comme le magasin de puériculture Born To Be Kids ou le restaurant Pokawa témoignent de son dynamisme commercial.

2. Zone de chalandise

Le centre-ville dispose d'importants facteurs d'attractivité. D'une part, il accueille des services publics ayant un rayonnement important (Hôtel de Ville, bureau de Poste, la Médiathèque ou encore l'école Saint Charles Notre-Dame par exemple).

Son armature commerciale fédère une large clientèle. Le centre-ville est animé par un réseau de commerçants et artisans indépendants de qualité. Plusieurs d'entre eux sont régulièrement primés. En parallèle, plusieurs unités à forte notoriété (Monoprix, Carrefour City, Bricolex, Sud Express, L'Occitane, IKKS, Des Petits Hauts, The Kooples etc...) structurent l'offre.

L'offre complète en restauration, commerces alimentaires, décoration, équipement de la personne, et la qualité de son urbanisme, font du centre-ville un espace apprécié et recherché en raison de son identité authentique.

De fait, le centre-ville de Rueil-Malmaison rayonne sur l'ensemble du territoire communal mais aussi sur les villes voisines.

3 – Description du commerce

1. Superficie et état des lieux

Le bail porte sur un local commercial d'une surface d'environ 51,70 m². Il bénéficie d'une très bonne visibilité sur un des principaux axes commerciaux de la Ville.

Il est situé au 27, boulevard du Maréchal Foch à Rueil-Malmaison (92500) et appartient à l'Indivision DE BENOIST DE GENTISSART, représentée par le mandataire Alexandre DE BENOIST DE GENTISSART.

Le local est de plain-pied et comprend la surface de vente, une surface pouvant servir de réserve et un espace lavabo et WC, conformément au plan annexé (cf. Annexe 1).

Ce local n'est pas équipé d'une gaine d'extraction.

Le preneur prendra le local dans l'état dans lequel il se trouve lors de la rétrocession du droit au bail, sans pouvoir exiger des travaux de la part du cédant.

2. Exploitation commerciale et conditions financières

➤ Activité pressentie

La décision de préempter le bail commercial de ce local a été motivée par des objectifs liés à la préservation de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale du cœur de ville de Rueil-Malmaison.

Les activités autorisées par le présent bail, objet de la rétrocession, sont « vente d'articles de prêt-à-porter femmes et enfants ainsi que de tous accessoires s'y rapportant ». L'élargissement des activités pourra faire l'objet de négociations avec le bailleur comme celui-ci l'a confirmé à la Ville.

En tout état de cause, l'acceptation d'une activité différente de celle du bail en cours restera soumise à l'accord préalable du bailleur et à son libre choix sans qu'aucune justification de quelque nature que ce soit ne puisse lui être demandée en cas de refus de sa part.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, sont exclues du présent appel à candidatures toutes activités susceptibles de générer des nuisances de quelque nature que ce soit et notamment les activités suivantes :

- Restauration rapide,
- Bar licence IV,
- Vente de gros et destockage,
- Services / Activités tertiaires,
- Rachat d'or, commerce de monnaie, bureau de change, transfert d'argent,
- Onglerie,
- Fromagerie, boucherie-charcuterie, poissonnerie.

Le bailleur précise qu'étant l'unique propriétaire de l'ensemble immobilier dont fait partie le local commercial, il n'y a pas de règlement de copropriété établi.

Tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives auprès du service des Droits des Sols de la Mairie de Rueil-Malmaison.

➤ Conditions locatives

Le bail commercial en cours a pris effet le 1^{er} janvier 2014 pour se terminer le 31 décembre 2022.

Le montant du loyer annuel est de VINGT-TROIS MILLE SIX CENT SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (23 607,60 €) payable mensuellement à terme à échoir le 1^{er} de chaque mois, soit un loyer mensuel de 1 967,30 €.

Le bailleur précise que ledit loyer ne comprend à ce jour aucune charge.

Ce loyer est révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût et de la construction (ICC) la dernière révision ayant eu lieu le 1^{er} janvier 2022.

➤ Conditions de la reprise

La Ville de Rueil-Malmaison fixe le prix de rétrocession du bail à **SOIXANTE MILLE EUROS** (60 000 €), auquel il conviendra d'ajouter les frais d'acte à la charge du preneur.

Au regard du montant du droit au bail, des facilités de paiement pourront être accordées par la Ville de Rueil-Malmaison à la demande du preneur. Dans ce cas, les 3 versements se feront dans un délai maximum de 3 mois à compter de la date de signature de l'acte de rétrocession. Chaque mensualité sera d'un montant de VINGT MILLE EUROS (20 000 €).

A cette somme s'ajoute le remboursement au cédant du dépôt de garantie s'élevant à CINQ MILLE NEUF CENT UN EUROS QUATRE-VINGT-DIX (5 901,90 €).

Les frais d'acte sont à la charge du preneur.

Le preneur aura la jouissance du local au jour de l'acte notarié.

La conclusion d'un nouveau bail avec le bailleur sera envisageable après la rétrocession du bail actuellement en cours.

4 - Modalités de rétrocession

1. Dossier à fournir par le futur repreneur

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan
- Un dossier technique comportant :
 - La présentation de l'activité commerciale : présentation du concept, nature de l'offre, gamme de prix, clientèle ciblée....
 - Le descriptif précis du projet envisagé (fonctionnement du futur commerce) : horaires et jours d'ouverture envisagés, effectifs, besoins techniques...
 - Une étude de marché
 - Le plan de financement du projet : si le financement principal se fait via un prêt bancaire, intégrer un courrier d'engagement de la banque pour l'obtention du prêt (à fournir au plus tard à la suite des éventuelles auditions).
- Copie de la carte d'identité ou carte de séjour du repreneur ou du gérant
- Avis d'imposition actuel du repreneur
- Etat d'endettement en cas de société existante
- Parcours professionnel ou CV du repreneur

- Le présent cahier des charges, paraphé et signé

Peuvent être ajoutés au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plans d'aménagement, fiches projets...).

2. Conditions du choix du repreneur et auditions

Le **choix du repreneur** est déterminé selon les critères suivants :

- L'adéquation entre le projet et l'objectif de complémentarité et de diversité de l'offre commerciale poursuivi par la Ville de Rueil-Malmaison (40%)
- La viabilité économique du projet au regard de la solidité financière du preneur et de la fiabilité des études prévisionnelles réalisées (40%)
- Profil du candidat : qualités professionnelles, expérience... (20%)

Après analyse des candidatures réputées complètes au sens du présent cahier des charges, la Ville de Rueil-Malmaison se réserve le droit **d'auditionner les candidats** et de solliciter des précisions / compléments afin d'apprécier au mieux le projet présenté.

Dans cette hypothèse et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leur offre et projet modifiés permettant à la Ville de Rueil-Malmaison de retenir le candidat qui répondra au mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

3. Décision du choix du repreneur

Conformément à l'article R.214-13 du Code de l'urbanisme, la Ville de Rueil-Malmaison recueillera l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du présent cahier des charges qu'elle lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisira, en la forme du référé, le Président du Tribunal judiciaire de Nanterre. A défaut d'avoir notifié à la commune, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

Une fois l'accord favorable du bailleur recueilli, la rétrocession sera ensuite autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

La signature de l'acte de rétrocession devra intervenir dans un délai de 4 mois à compter de la délibération du Conseil Municipal validant la rétrocession au preneur retenu. Si cette échéance n'est pas respectée, votre candidature ne sera plus valide et la Ville de Rueil-Malmaison se réserve la possibilité de recourir aux autres candidats en fonction de l'ordre établi par les critères définis au paragraphe 4.2 de ce présent cahier des charges.

Il est à noter que les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de la Ville de Rueil-Malmaison en cas d'abandon de l'appel à candidatures, d'appel à candidatures infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection.

4. Délai de dépôt des candidatures

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **samedi 15 octobre 2022 à minuit**.
Les candidatures réceptionnées après la date fixée ne seront pas étudiées.

Les candidatures devront être envoyées de préférence en format numérique à
commerce.artisanat@mairie-rueilmalmaison.fr

ou déposées contre décharge en Mairie à :

Mairie de Rueil-Malmaison
Service Commerce, Artisanat et Marchés Forains
13, boulevard Foch
92500 RUEIL-MALMAISON

Pour les demandes de **visite du local** ou pour tout renseignement complémentaire, Chloé HENRY, Chef du Service Commerce, Artisanat et Marchés Forains de la Ville de Rueil-Malmaison en charge de l'appel à candidatures, se tient à votre disposition au 01 47 32 53 87 ou 07 85 45 47 12 / chloe.henry@mairie-rueilmalmaison.fr

5. ANNEXES

Annexe 1 : Plan du local

Annexe 2 : Bail commercial

| | |
|---------------|---------------------------------|
| Date : | Signature du repreneur : |
|---------------|---------------------------------|