

APPEL A CANDIDATURES

RETROCESSION D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL
SIS 34, RUE DES FRERES LUMIERE
A RUEIL-MALMAISON (92500)

CAHIER DES CHARGES



SOMMAIRE

1. Situation de la ville

- 1.1 Situation géographique
- 1.2 Population
- 1.3 Potentiel commercial

2. Situation du commerce

- 2.1 Emplacement du local commercial
- 2.2 Zone de chalandise

3. Description du commerce

- 3.1 Superficie et état des lieux
- 3.2 Exploitation commerciale et conditions financières

4. Modalités de rétrocession

- 4.1 Dossier à fournir par le futur repreneur
- 4.2 Conditions du choix du repreneur
- 4.3 Décision du choix du repreneur
- 4.4 Délai de dépôt des candidatures

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. Une délibération du 15 février 2008 a confirmé l'institution du droit de préemption commercial dans les secteurs rueillois concernés.

La Ville a engagé en parallèle une démarche visant à développer le commerce dans les secteurs présentant un déficit de commerces et de services de proximité. Elle s'est également dotée d'outils dans son Plan Local d'Urbanisme permettant de maintenir les activités commerciales sur certains linéaires.

Le projet de cession présenté pour le 34 rue des Frères Lumières ne permettant pas de proposer un projet commercial correspondant à l'évolution du quartier Belle-Rive, la Ville a exercé son droit de préemption commercial. La signature de l'acte authentique de cession est intervenue au 1^{er} février 2024.

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 7 février 2024.

1. Situation de la ville

1.1 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.

1.2 Population

La Ville de Rueil-Malmaison compte 78 317 habitants au dernier recensement (population légale de référence INSEE 2019). Plus de 37 % de la population ont moins de 30 ans.

La Ville compte 33 603 résidences principales et 23 % de logements sociaux.

1.3 Potentiel commercial

Il existe 4 principaux pôles commerciaux majeurs à savoir le Centre-Ville, Rueil-sur-Seine au nord, les Hauts-de-Rueil au sud et le nouveau quartier de l'Arsenal. De plus, chaque village est également doté d'une polarité proposant commerces et services de proximité. Outre les quelques 800 commerces sédentaires, la ville est aussi dotée de 6 marchés (9 séances se répartissant 5 jours par semaine).

La population rueilloise se caractérise par une part importante de catégories socio-professionnelles tertiaires. Le nombre d'emplois locaux s'élève à environ 42 347 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 avec enfants). L'offre commerciale s'est étoffée notamment avec l'arrivée d'enseignes nationales telles que Monoprix, The Kooples, Sud Express, IKKS, l'Occitane, Des Petits Hauts, Rituals, Le Petit Souk etc.

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 certains secteurs de la ville.

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,
- l'évolution de la population, ainsi que les logements en construction, sont source 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 32 040 €, supérieur à celui constaté dans les Hauts-de-Seine (28 310 €) et au revenu médian national (28 810 €). Cela constitue un potentiel de consommation important sur le territoire de Rueil-Malmaison.

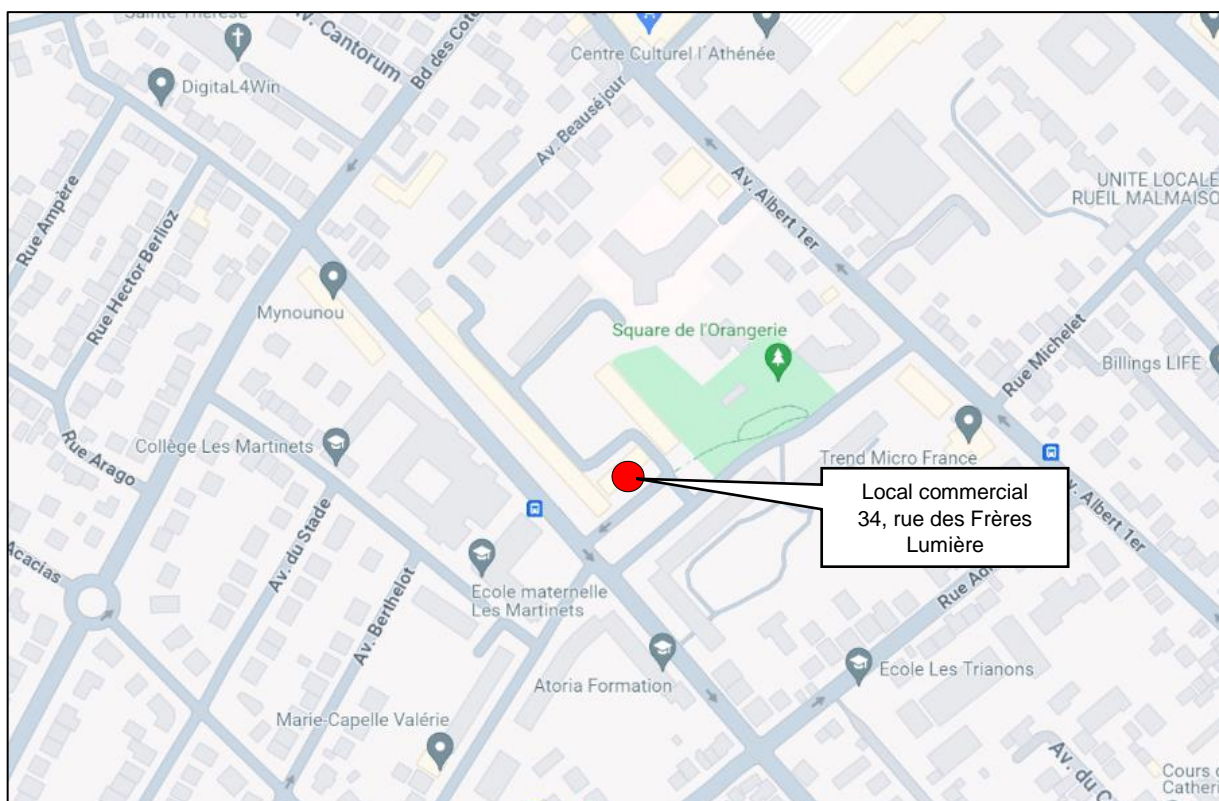
2. Situation du commerce

2.1 Emplacement du local commercial

Le local commercial est situé au 34, rue des Frères Lumière. Il était occupé par la boucherie CHEZ GREG ET MARINE.

Il bénéficie d'une bonne visibilité sur la place Lagauche. Devant le local se situe un parking offrant plusieurs places de stationnement.

Le local commercial est situé dans le village Belle-Rive. Il est à 15 minutes à pieds du centre-ville, des bords de Seine et du village Rueil-sur-Seine.



Source : Google Maps

2.2 Zone de chalandise

Le local se situe sur un linéaire commercial regroupant une épicerie, un coiffeur, un revendeur d'articles de sport, une pharmacie et un atelier d'arts plastiques.

Son environnement proche dans le quartier Belle-Rive est résidentiel et compte aussi des équipements scolaires (école et collège des Martines, l'école des Trianons). La crèche des Trianons et la crèche des abeilles permettent aussi un accueil des enfants en bas âge.

L'activité médicale a une empreinte significative dans le secteur en raison de la présence de la clinique des Martinets ainsi que de nombreux cabinets médicaux le long de l'avenue Albert 1^{er}.

On compte également un espace de co-working et la gare RER avec son pôle commercial (galerie du Patio notamment) est à 9 minutes à pieds du local.

A moins de 15 minutes à pieds se trouve la place Noutary qui dispose de plusieurs commerces d'alimentation (Carrefour Market, boulangerie, Picard), restauration et services.

Le centre-ville est à 15 minutes à pieds et dispose d'importants facteurs d'attractivité. Il accueille des services publics ayant un rayonnement important (Hôtel de Ville, bureau de Poste, la Médiathèque ou encore l'école Jules Ferry par exemple).

3. Description du commerce

3.1 Superficie et état des lieux

Le bail porte sur un local commercial situé au 34, rue des Frères Lumière à Rueil-Malmaison (92500).

D'une surface d'environ 70 m², il comprend :

- au rez-de-chaussée :
 - o une boutique d'environ 35 m²
 - o un WC
- au sous-sol :
 - o une pièce de même dimension

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.

3.2 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.

Les activités ouvertes à candidature sont celles de services du quotidien et de commerces de proximité (hors boucherie).

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 :

- Bar licence IV,
- Vente de gros et déstockage.

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 local appartient à Mesdames VIEILLE, demeurant au 59, avenue du 18 juin 1940 à RUEIL-MALMAISON (92500), au 36, rue Moulin à CARRIERES-SUR-SEINE (78420), au 39, rue Crevel Duval à RUEIL-MALMAISON (92500).

La durée du bail a été renouvelée par avenant et consentie et acceptée pour une durée de neuf années commençant à courir à partir du 1^{er} juillet 2019 pour se terminer au 30 juin 2028.

Le montant actuel du loyer annuel principal est de **DIX MILLE DEUX CENTS EUROS (10200 EUR) hors charges.**

Soit un loyer mensuel actuel de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850 EUR) hors charges.

Précision étant ici faite par le **BAILLEUR** qu'une provision sur charges pour un montant mensuel de **CINQUANTE EUROS (50,00 EUR)** est en sus du montant du loyer.

Soit un loyer mensuel à ce jour comprenant les charges d'un montant de NEUF CENT EUROS (900 EUR).

Ce loyer est révisable annuellement en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC). **Le BAILLEUR déclare ne pas avoir révisé le loyer depuis.**

➤ **Conditions de la reprise**

La Ville de Rueil-Malmaison fixe le prix de rétrocession du bail à SIX MILLE EUROS (6 000 €), auquel il conviendra d'ajouter les frais d'acte à la charge du preneur.

A cette somme s'ajoute le remboursement au cédant du dépôt de garantie s'élevant à DEUX MILLE CENT EUROS (2 100 EUR).

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

4. Modalités de rétrocession

4.1 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...).

4.2 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.

4.3 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 3 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.

4.4 Délai de dépôt des candidatures

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **mardi 30 mai 2024 à minuit.**

En cas d'appel à candidatures infructueux à l'issue de cette date, la Ville de Rueil-Malmaison se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures et de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession.

La Ville se réserve aussi le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier.

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 visites du local ou pour tout renseignement complémentaire, merci de contacter Laetitia URIE, Chef par intérim du Service Commerce, Artisanat et Marchés Forains de la Ville de Rueil-Malmaison au 01 47 32 67 06 / laetitia.urie@mairie-rueilmalmaison.fr

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