

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL
DU LOCAL SIS 7/9 RUE PAUL BERT A NOGENT-SUR-MARNE**



Préambule

Aux portes de la capitale¹, rattachée au Territoire ParisEstMarne&Bois , Nogent-sur-Marne est une ville qui bénéficie d'une qualité de vie qui la distingue dans l'Est parisien. Un environnement et un cadre de vie agréables entre le bois de Vincennes et la Marne font de Nogent une ville attractive et conviviale, bien desservie par les transports en commun et le réseau routier. Pour conserver ces atouts, de grands chantiers d'aménagement urbain sont en cours : nouveau quartier Nogent-Baltard, projet de requalification du centre-ville autour de la halle du marché .

De plus, depuis de nombreuses années, la Ville mène des actions de soutien au commerce de proximité.

¹ A 6, 8 Km de la Porte de Vincennes

Afin de préserver la qualité et la diversité de son tissu commercial, la Commune a utilisé la possibilité donnée par la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises qui permet aux communes d'instaurer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds et de baux commerciaux ; Ce dispositif législatif a été complété par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

La commune de Nogent-sur-Marne a instauré, par délibération n°07/259 du 17 décembre 2007, sur le territoire de la Commune, le droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et délimité le périmètre de sauvegarde permettant sa mise en œuvre. La délibération n°12/4 du 23 janvier 2012 en a modifié le périmètre.

Dans le cadre de cette politique volontariste, afin de lutter contre la surreprésentation de certaines activités de services et maintenir l'équilibre de l'offre commerciale du centre-ville, la Ville a décidé de préempter le droit au bail du local sis 7/9 rue Paul Bert par décision du Maire n°20/144 du 9 avril 2020.

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du droit au bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale dans le centre-ville. Il est régi par les articles R214-11 et suivants du code de l'urbanisme.

A- Situation et caractéristiques du local commercial

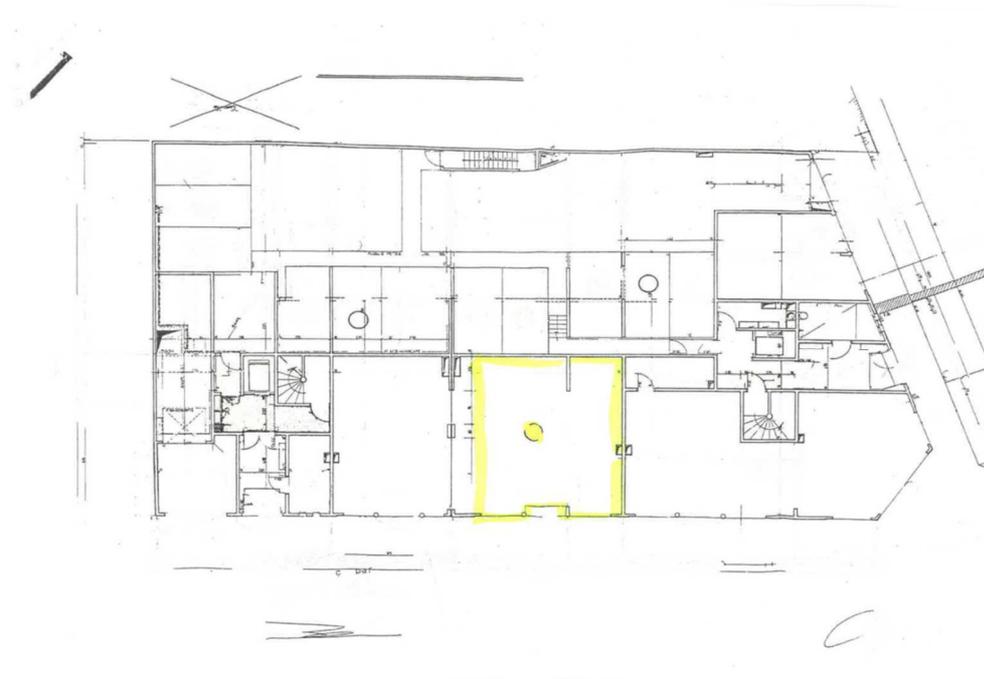
1/ Emplacement et zone de chalandise :

Le local est situé en pied d'immeuble dans une rue commerçante du centre-ville, perpendiculaire à la Grande rue Charles de Gaulle, correspondant à la zone de l'hyper centre. Plusieurs commerces, dont une supérette, un magasin de produits bio, un primeur, un magasin de prêt à porter, un restaurant et plusieurs services, y sont implantés. La zone de chalandise du commerce est celle du centre-ville.



Le local commercial, de 81 m², est inclus dans une copropriété (lot 41)

Plan du rez-de-chaussée de la copropriété (limites du local surlignées en jaune)



2/ Situation locative du local :

- Bail commercial (3-6-9). La destination du bail en cours est « soins esthétiques et plus généralement toutes prestations liées à la beauté de la personne »

- Fin de bail : 10 février 2025

- Loyer 2020 : 17 627,32 €/an HT/HC

Le loyer est soumis à la clause d'indexation suivante : « Il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE ».

- Dépôt de garantie : 4 406,83€ HT

- Charges locatives estimées : 2 459,52€/an HT

Coût de la préemption pour la Commune : 50 000€ TTC hors frais d'acte (3 500 € TTC).

B- Conditions de rétrocession du droit au bail

1/ Valeur du droit au bail

Le prix de rétrocession du bail est fixé par la Commune à 35 000 € TTC prix plancher, hors frais d'actes.

Le montant du dépôt de garantie fixé par le bailleur est de 4 406,83€ HT

L'indemnité de déspecialisation fixée par le bailleur est de 5 000€ HT

2/ Les possibilités d'exploitation

Le règlement de copropriété précise que : « Les locaux à usage commercial pourront être utilisés pour l'exercice de toute activité, à condition qu'elle ne nuise pas à la sécurité de

l'immeuble et à la tranquillité des occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées ».

La déspecialisation du bail est envisagée afin de favoriser l'implantation d'un commerce alimentaire ou non alimentaire ou, le cas échéant, d'un service.

Afin de préserver et renforcer la diversité de l'offre commerciale et de service, l'activité du repreneur doit être complémentaire de l'offre déjà existante dans la portion de rue Paul Bert comprise entre la Grande rue et la rue des Héros Nogentais, ainsi que ses alentours immédiats.

Pour information, un inventaire commercial de 2017 indique que les activités suivantes sont très largement représentées sur le territoire communal :

- Agences immobilières (25)
- Prêt à porter femme (17)
- Coiffure (17)
- Institut de beauté (17)
- Opticien (7)
- Prothèses auditives (5)

3/ Dossier de candidature à élaborer

Les candidats souhaitant acquérir ce droit au bail devront proposer leur projet en joignant un dossier de candidature comportant obligatoirement les éléments suivants :

Dossier administratif et financier :

- Copie de la carte d'identité ou carte de séjour du repreneur,
- Extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
- Dernier avis d'imposition du gérant,
- Etat d'endettement de la société existante,

Dossier technique du projet de reprise :

- Une lettre de motivation,
 - Le projet d'activité commerciale comportant des visuels d'aménagements extérieurs (devanture, enseigne) et intérieurs du local,
 - Un descriptif complet des travaux à réaliser,
 - Le plan de financement du projet
- Une proposition financière relative à la rétrocession du bail commercial, dans la limite du prix acquitté par la Commune et hors frais d'acte.

Tout dossier incomplet sera écarté.

Le dossier complet sera adressé par mail avec avis de réception à :

manager.centre-ville@ville-nogentsurmarne.fr

Les demandes de visite du local sont à solliciter à la même adresse ou par téléphone au : 01 43 24 62 96.

Le présent cahier des charges, le bail commercial et le Règlement de copropriété seront consultables dans les locaux de l'Urbanisme, au 9 rue Jean Monnet, également sur rendez-vous.

La date limite de présentation des offres est fixée au lundi 16 novembre à 17h

4/ Critères de sélection des offres

Le choix du repreneur sera 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 commune (35%) ;
- La viabilité économique du projet au regard de la solidité financière du preneur et de la fiabilité des études prévisionnelles réalisées (35%) ;
- L'offre financière du candidat pour le rachat du droit au bail (30%)

Toutes ces informations seront, pour les offres retenues, transmises au bailleur dont le cédant doit recueillir l'accord préalable. Le bailleur est réputé avoir donné un avis favorable s'il reste sans réponse pendant deux mois (article R214-13 du code de l'urbanisme).

C - Calendrier prévisionnel de rétrocession

Le présent cahier des charges a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 2020.

La Ville de Nogent-sur-Marne a affiché l'avis de rétrocession du droit au bail concerné à compter du 14 août 2020.

Le présent cahier des charges fera l'objet d'une publication sur le site de la Ville. Ce document et ses pièces annexes seront consultables au service de l'Urbanisme, 9 rue Jean Monnet, sur rendez-vous du 1^{er} septembre au 30 octobre 2020. Les visites du local seront effectuées sur rendez-vous dans le même délai.

Les dossiers de candidatures seront adressés par mail au plus tard le 16 novembre 2020 à 17h.

Après analyse des dossiers réputés complets, la Ville de Nogent-sur-Marne se réserve la possibilité de solliciter des précisions, de suggérer des évolutions ou des modifications aux projets proposés et d'auditionner les candidats.

Le cas échéant, les candidats déposeront leur projet modifié et la Ville choisira, après analyse, celui répondant le mieux aux critères de sélection des offres figurant dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Ville s'entourera de tout tiers institutionnel susceptible de lui apporter une expertise.

Chaque candidat sera informé par la Ville, par lettre recommandée, de sa décision de soumettre ou non sa candidature au bailleur.



La commission de sélection des offres sera constituée d'élus et d'agents en charge du Commerce.

Après accord du bailleur ou à défaut, le Conseil Municipal sera à nouveau saisi afin d'autoriser la rétrocession du bail, conformément à l'article R214-4 du code de l'urbanisme.

Un état des lieux contradictoire en présence du repreneur et de la Ville sera dressé dans les 15 jours suivant la rétrocession.

Le repreneur prendra les lieux en l'état, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni baisse ou franchise de loyer.

Annexes consultables au service de l'urbanisme

(9 rue Jean Monnet, sur rendez-vous)

- Bail commercial du 11 février 2016
- Règlement de copropriété du 5 novembre 1987