

Aux portes de la capitale, Nogent-sur-Marne est une ville dotée d'une identité particulière et bénéficie d'une qualité de vie qui la distingue dans l'est parisien. La Commune est rattachée au Territoire ParisEstMarne&Bois.

Un environnement et un cadre de vie agréables entre le bois de Vincennes et la Marne font de Nogent une ville attractive et conviviale, très bien desservie par les transports en commun et le réseau routier. Néanmoins, pour conserver ces atouts, de grands chantiers d'aménagement urbain sont en cours : émergence du centre d'affaires Nogent-Baltard, projet de requalification du centre-ville autour des halles de son marché et de l'attractivité commerciale...

De plus, depuis de nombreuses années, la Ville mène des actions de soutien des commerces de proximité afin de préserver la qualité et la diversité de son tissu commercial et a décidé d'utiliser la possibilité donnée par la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (PME) aux communes d'instaurer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds commerciaux ou de baux commerciaux. Ce dispositif législatif a été complété par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

Ainsi, afin de conforter son action sur le commerce de proximité, la Commune de Nogent-sur-Marne a instauré, par la délibération n°07/259 du 17 décembre 2007, sur son territoire, 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 en le limitant aux linéaires commerciaux situés dans des secteurs à forts enjeux.

Dans le cadre de cette politique volontariste, afin de favoriser le développement d'activités manquantes ou sous-représentées et de maintenir l'équilibre de l'offre commerciale du centre-ville, il a été décidé de préempter le droit au bail sis 131 grande rue Charles de Gaulle par Décision du Maire n°23/139 en date du 17 février 2023.

Aussi, 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.

## **A- Situation et caractéristiques du local commercial**

### **1/ L'emplacement et la zone de chalandise**

Le local est situé en pied d'immeuble à l'intersection de la principale rue commerçante du centre-ville, la Grande rue Charles de Gaulle, et de la rue du Lieutenant Ohresser, à proximité de la halle du marché du centre qui se tient les mardis, jeudis et samedis matin.

La rue Ohresser est appelée à devenir un axe clé dans le rééquilibrage du commerce de la Ville avec l'ambitieux projet de construction d'une Halle accueillant le marché.

Ainsi, la zone de chalandise est celle du centre-ville et du marché qui est constituée des Nogentais et rayonne sur les Communes limitrophes et le département, notamment le samedi.

## **2/ La situation locative et caractéristiques du local**

Ancienne activité : Prêt-à porter enfant sous l'enseigne IKKS Junior

Bail : bail commercial (3-6-9). La destination définie dans le bail en cours est « **Prêt à porter enfant.** »

Fin de bail : 5 novembre 2026

Loyer : 25.920 € /an hors taxes /hors charges

Dépôt de garantie : 12.600€ hors charges

Charges locatives estimées : 720€ ht/

Surface : 55 m<sup>2</sup> + caves de 20 m<sup>2</sup> en sous-sol

## **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 130.000 € TTC prix plancher, non compris les frais liés au passage de l'acte ou à la déspecialisation des lieux.

Frais d'agence : 12.500€.

A noter que le propriétaire des murs a fait état d'une indemnité de déspecialisation de 40.000€, celle-ci ne figurant pas dans la déclaration d'aliéner reçue par la Ville de Nogent sur Marne.

### **2/ L'activité du futur repreneur**

Une étude récente de l'appareil commercial a fait apparaître le manque ou la surreprésentation de certaines activités.

Ainsi, au regard de ses objectifs de renforcement de la diversité commerciale, la Commune ne retiendra pas les dossiers de candidature proposant les activités suivantes :

- Activité de services. En effet, les services constituent le premier type d'activité présente en centralité Ils représentent ainsi, un quart des commerces actifs. Cela est signe d'une importante tertiarisation de l'activité commerciale qui nuit au rayonnement et à l'attractivité du centre-ville nogentais.

Activités liées à l'hygiène, la santé et la beauté. En effet, ces commerces sont en surreprésentation, avec notamment la présence de nombreuses enseignes d'optique et de 6 enseignes audioprothésistes.

Il est à noter que la Ville manque notamment d'enseignes proposant à sa population et celle de ses visiteurs une offre de prêt- à porter homme, lingerie et linge de maison.

Il est rappelé que lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

Dès lors, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné par la Commune, la rétrocession sera régulièrement notifiée par la Commune au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, lequel devra faire connaître son accord dans un délai de deux mois.

## **C- Modalités de candidature**

### **1/ Dossier de candidature**

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

-Un dossier administratif et financier :

- Copie de la carte d'identité ou carte de séjour du repreneur,
- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
- L'avis d'imposition du repreneur,
- Un état d'endettement de la société existante
  
- Un dossier technique du projet de reprise comportant :
  - o Un curriculum vitae du repreneur
  - o Une lettre de motivation
  - o Le projet d'activité commerciale : concept, étude de marché...
  - o Le budget prévisionnel
  - o Le plan de financement du projet.
  
- Une proposition financière relative à la rétrocession du bail commercial, et hors frais d'acte.

Le dossier complet sera adressé en Mairie :  
Monsieur le Maire – Hôtel de Ville  
Place Roland Nungesser  
94130 Nogent-sur-Marne

Tout dossier incomplet sera écarté.

Les demandes de visite du local sont à solliciter à l'adresse suivante : [manager.centre-ville@ville-nogentsurmarne.fr](mailto:manager.centre-ville@ville-nogentsurmarne.fr)

Le présent cahier des charges, le bail commercial et le Règlement de copropriété seront consultables auprès du service commerce et sur le site de la Commune sur rendez-vous.

La date limite de présentation des offres est fixée au 2 octobre 2023

## **2/ Critères de sélection des offres**

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

- L'adéquation entre le projet et l'objectif de complémentarité et 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%).

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.

Dès lors qu'un candidat sera retenu, la Ville adressera le projet d'acte de rétrocession au bailleur afin de recueillir son accord préalable. Il doit répondre dans les 2 mois, sans réponse de sa part dans ce délai, il est réputé avoir donné un avis favorable (article R.214-13 du Code de l'urbanisme).

Après accord du bailleur, le Conseil Municipal sera à nouveau saisi afin de valider le choix du repreneur et engager la rétrocession du bail.

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 commerce sur rendez-vous**

- Bail commercial
- Règlement de copropriété