

**RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE
SIS 43, AVENUE OUTREBON**

CAHIER DES CHARGES

Date et heure limites de réception des plis

Le 5 avril 2024 à 12h00



43, avenue Outrebon – 93250 Villemomble

SOMMAIRE

Chapitre 1 - Présentation de la Ville

- 1 - Environnement**
- 2 - Les projets urbains**

Chapitre 2 – Instauration du droit de préemption

- 1 – Le cadre légal**
- 2 – La mise en place du droit de préemption commercial sur Villemomble**
- 3 – La préemption du 43, avenue Outrebon**
- 4 – La procédure de rétrocession par le biais d'un appel à projet**

Chapitre 3 – Description du bien

- 1 - Description sommaire des locaux**
- 2 - Conditions du bail**
- 3 - Possibilités d'exploitation**
- 4 - Etat des lieux**
- 5 – Le prix de la vente**

Chapitre 4 – Visite des lieux

Chapitre 5 - Contenu du dossier de candidature

- 1 - Identification du futur preneur**
- 2 - Dossier technique**

Chapitre 6 – Critères d'analyse des candidatures et modalités de jugement

- 1 - Critères d'analyse**
- 2 - Modalités de jugement**
- 3 – Choix du candidat retenu**

Chapitre 7 - Modalités de transmission du dossier

Chapitre 1 - La Ville

1 – Environnement

La commune de Villemomble, d'une superficie de plus de 4 km², est située en Seine-Saint-Denis, à 14 km à l'est de Paris. Elle recouvre, entre autres, le flanc nord du plateau d'Avron. Elle est desservie par les voies routières et autoroutières (A 86, A 3), les transports en commun (RER E, tramway T4, nombreuses lignes de bus) et plusieurs pistes cyclables.

On distingue neuf quartiers : Beauséjour, Bénoni, Carette, Centre-ville, Coquetiers, Epoque, Garenne, Marnaudes, Orangerie.

C'est une commune résidentielle de plus de 30 000 habitants, constituée d'un tissu pavillonnaire et de collectifs privés et sociaux, mixité renforcée par son attachement à son histoire et son patrimoine architectural.

Deux bâtiments sont inscrits aux Bâtiments de France : le Château Seigneurial et le clocher de l'Eglise Saint Louis.

Deux polarités commerciales s'organisent autour des deux gares RER :

Centre-ville Outrebon, entre la gare RER E Le Raincy/Villemomble, le Château Seigneurial avec les deux avenues commerçantes du Raincy et Outrebon, et son marché de pleins vents (3 fois par semaine) ;

Centre-ville Epoque, le long de la Grande Rue entre la gare RER E de Villemomble/Gagny et le rond-point « André, Fredy, Longperrier », avec sa halle de marché couvert (2 fois par semaine).

Une polarité secondaire s'organise le long du tramway T4 avec 2 gares RER.

En 2016, la commune a intégré la métropole du Grand Paris, dans le cadre de la mise en œuvre de la volonté gouvernementale de favoriser le développement du centre de l'agglomération parisienne comme pôle mondial, ainsi que l'établissement public territorial Grand Paris - Grand Est. Elle a également intégré la sous-préfecture du Raincy en 2018.

2 - Les projets urbains

La commune souhaite, de manière générale sur les deux polarités commerciales, renforcer et diversifier les commerces de proximité, avec notamment, l'étude de parkings relais et la mise en place d'une signalétique propre, mais aussi la végétalisation des espaces publics pour améliorer le cadre de vie des habitants.

La commune a ainsi lancé de nombreux projets d'aménagement afin d'accompagner la mutation de certains secteurs du territoire, notamment en reconstituant ses cœurs de ville par le réaménagement de la Grande Rue, la réhabilitation du marché couvert, le renforcement de l'identité commerciale des rues menant jusqu'aux gares RER E.

Elle vise particulièrement au renforcement de l'attractivité économique du secteur Epoque par la rénovation du marché de l'Epoque et les réaménagements et la végétalisation des espaces publics (parkings, parvis et marché).

Chapitre 2 – Instauration du droit de préemption

1 – Le cadre légal

La loi n°2005-882 du 2 août 2005, et son décret d'application n°2007-1827 en date du 26 décembre 2007, offrent aux communes la possibilité d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

L'ambition de ce dispositif est de maintenir la diversité des activités commerciales et artisanales, d'éviter que les locaux commerciaux soient transformés en logements, en bureaux ou en agences de services et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants.

2 – La mise en place du droit de préemption commercial sur Villemomble

Par délibération n° 13 du Conseil municipal du 28 juin 2018, afin de préserver la qualité et la diversité de son tissu commercial, la commune de Villemomble a mis en place un droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux, avec instauration d'un périmètre communal de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, sur les secteurs du centre-ville, à proximité du château seigneurial ainsi que sur le quartier Epoque.

En outre, la commune a réalisé une étude diagnostic des commerces sur son territoire, qui a mis en exergue la surreprésentation des commerces alimentaires type supérette, ainsi que des agences en produits financiers, types banque, assurance, courtier, de services à la personne (coiffeurs, barber, onglerie) et une carence en lieux de convivialité (restaurants, brasseries, coffee shop...) et métiers bouche.

3 – La préemption du 43, avenue Outrebon

Le 19 mai 2022, la commune a réceptionné une déclaration de cession de fonds de commerce pour un montant de 90 000,00 €, enregistrée sous le n° 93077 22 C0011, relative à un local situé au 43, avenue Outrebon, quartier Centre-Ville Outrebon.

Par décision du maire n° DC2022-48 du 5 août 2022, la commune a acquis ledit fonds de commerce par exercice de son droit de préemption urbain, pour un montant de 84 000,00 €, suivant l'avis des Domaines en date du 7 juillet 2022.

L'activité future, indiquée dans la déclaration du fonds de commerce, est « restauration de type rapide », déjà en surreprésentation dans l'avenue. Cette installation ne va pas dans le sens du principe de diversité, pour lequel la commune agit.

L'acquisition par la Ville de ce fonds de commerce participe à atteindre cet objectif.

4 – La procédure de rétrocession par le biais d'un appel à projet

La rétrocession a pour but de permettre une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre Centre-ville Outrebon.

Le recours à la procédure d'appel à projets favorise une mise en concurrence maximum des acquéreurs potentiels mais également l'exercice d'un droit de regard sur les projets et le devenir du bien.

Conformément à l'article R.214-2 du Code de l'urbanisme, la rétrocession est soumise à l'accord préalable du bailleur. Cet accord est nécessaire quand bien même le bail serait « tous commerces » et librement cessible. Cet accord doit figurer dans l'acte de rétrocession.

A cette fin, la commune doit transmettre au bailleur le projet d'acte accompagné du cahier des charges, par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur ne peut s'opposer au projet de rétrocession qu'en saisissant dans un délai de deux mois le TGI. L'opposition doit être motivée.

A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord sur la cession.

La commune ne saurait être tenue responsable du refus du projet par le bailleur.

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'urbanisme, relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Approuvé par délibération du Conseil municipal, il comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

La commune publie un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du fonds de commerce, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

Chapitre 3 – Description du bien

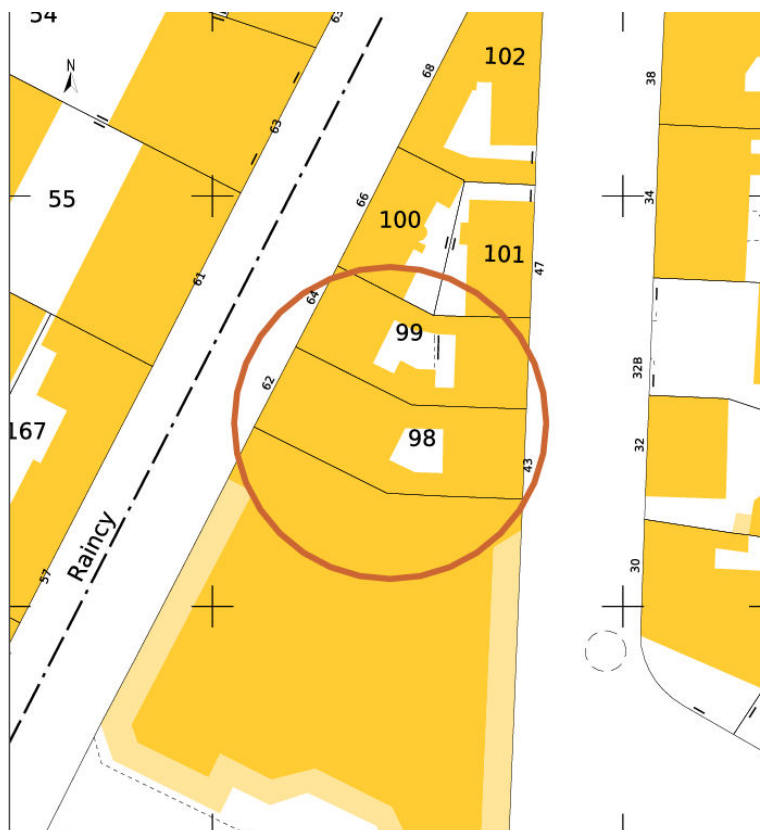
1 - Description sommaire des locaux

Le local est situé à Villemomble, au 43, avenue Outrebon, sur une parcelle cadastrée section J n° 98, d'une superficie de 355m², dans le quartier Centre-Ville, en zone UAa du Plan Local d'Urbanisme, en pied d'un immeuble sous la vigilance des ABF.

D'une superficie de 37m² environ, il se décompose de la manière suivante :

- Au rez-de-chaussée : une boutique et une arrière-boutique formant salle-à-manger et une cuisine, une réserve accessible par cour intérieure. WC avec point d'eau. Présence d'une gaine d'extraction.

Ce local est situé dans un des cœurs de ville, dans une rue très commerçante (boucherie, Boulangerie, Pharmacie, Librairie, Caviste, Chocolatier, coiffeur), à 2 minutes (100 m) de la gare RER E du Raincy-Villemombte-Montfermeil, à proximité immédiate du marché de plein vent Outrebon et du parking public République.



2 – Conditions du bail

Durée du bail

Le bail commercial a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} février 2023, pour se terminer le 31 janvier 2032.

Montant du loyer

Le montant du loyer annuel en principal est fixé à 15 000,00 € HC (quinze mille euros), payable trimestriellement d'avance, soit 3 750,00 € HC (trois mille sept cent cinquante euros).

Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Le loyer sera réévalué conformément aux articles L.145-37 et L. 145-38 du Code du commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} février 2026.

3 - Possibilités d'exploitation

Le local se situe dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, défini par la délibération du Conseil municipal précitée, et par laquelle la commune de Villemomble entend préserver la diversité commerciale du quartier Centre-Ville Outrebon.

Son activité devra respecter les dispositions du bail commercial et ne pas nuire à la tranquillité et au cadre de vie des riverains.

Pour information, il est indiqué au bail :

« Le Preneur ne pourra utiliser les locaux qu'à usage de :

Tous commerces sauf nuisances [...] Est strictement prohibé dans les lieux loués l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial. »

Cependant, certaines activités sont exclues pour la reprise de ce fonds de commerce : commerces alimentaires type supérette, agences en produits financiers, types banque, assurance, courtier, activités assimilées, ainsi que restauration rapide type fast-food, audioprothésiste, agence immobilière, coiffeur, bazar, points phones, vente de cigarette électronique, vente de CBD et dérivés, vente et achat d'or.

La commune invite les candidats ayant un projet atypique et participant de fait à la diversification de l'offre commerciale sur la commune et/ou s'inscrivant dans une démarche de développement durable à déposer leurs dossiers de candidature.

4 - État des lieux

Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds. Un état des lieux se fera entre la commune et le preneur en amont de la signature.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir visités. Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance. Une fois que le preneur a pris possession des lieux, sa responsabilité de l'état du local est alors engagée. Il devra effectuer lui-même les réparations sans pouvoir exiger de la commune aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le preneur effectuera à ses frais toutes les mises en conformité liée à son activité ou induit par le réaménagement du local (sécurité, hygiène ou accessibilité) et déposera les autorisations administratives préalables, notamment :

- Celles nécessaires au titre de l'activité du locataire ;
- Au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- Au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- Au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

5 - Le prix de la vente

Le bail sera rétrocédé pour une valeur identique à celle de l'achat par la commune de Villemomble, soit moyennant le prix principal de 84 000,00 € (quatre-vingt-quatre mille euros) hors frais d'actes. Le preneur supportera à ses frais les actes notariaux.

Chapitre 4 – Visite des lieux

Avant de déposer leur dossier, les candidats doivent procéder à une visite des lieux, en présence d'un représentant de la commune, afin d'en connaître la disposition et sa distribution.

Le candidat se verra remettre un certificat de visite, contresigné par le représentant de la commune. Ce certificat devra **obligatoirement être joint** au dossier, sous peine de rejet de celui-ci.

Les inscriptions pour y participer seront prises auprès du service Foncier, au **01.49.35.25.44**.

Le lieu du rendez-vous est le suivant : **43, avenue Outrebon - Villemomble**

Deux cessions de visites seront organisées à cet effet, aux dates et heures suivantes :

le lundi 11 mars 2024 de 15h30 à 17h00 ;

le vendredi 15 mars 2024 de 11h00 à 12h30.

Chapitre 5 - Contenu du dossier de candidature

Les candidats sont invités à faire des propositions en constituant un dossier comme prévu ci-dessous.

La commune s'engage à diriger les potentiels candidats vers l'ensemble des structures et/ou partenaires de sa connaissance susceptibles d'accompagner leurs démarches liées à la constitution du dossier demandé ci-dessous.

Elle sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés.

1 - Identification du futur preneur

Les personnes physiques ou morales devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement 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 société est établie dans un autre État membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- Avis d'imposition actuel du gérant ;
- La copie de la carte d'identité du gérant, ou de sa carte de séjour.

2 - Dossier technique

Le candidat devra également constituer un dossier technique comportant les éléments suivants :

- Une lettre de motivation ;
- Le projet d'activité commerciale ou professionnelle ;
- Des visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local ;
- Une note détaillée sur les travaux nécessaires ;
- Le plan de financement du projet et un business plan

Le repreneur devra également s'engager à respecter les procédures légales en cas de pose d'enseignes, de rénovation de vitrines ou de tous autres travaux en déposant les autorisations afférentes.

Chapitre 6 - Critères d'analyse des candidatures et modalités de jugement des offres

1 - Critères d'analyse

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

- Qualité et pertinence du projet commercial **(35%)** :
 - Adéquation entre le projet et les attentes de la ville
 - Renforcement de la diversité commerciale et offre de proximité
 - Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs
- Profil du candidat **(25%)** :
 - Qualités professionnelles du candidat
 - Expérience de gestion
 - Motivation du candidat

- Viabilité économique du projet **(20%)** :
 - Analyse du prévisionnel
 - Solidité financière et financement
 - Création d'emplois
- Offre de prix pour le rachat du droit au bail **(20%)**
 - Le montant du droit au bail sera analysé comme un critère de sélection des offres.

2 – Modalités de jugement

Les offres seront analysées par un comité constitué de membres de la Commission Communale de développement économique, adjointe d'un représentant de l'ADEEV Pôle commerce, d'un représentant de chaque Conseil de Quartiers et de personnels techniques.

Le comité se donne la possibilité de pouvoir auditionner les porteurs de projet.

3 – Choix du candidat retenu

La décision du choix du preneur relève de la compétence du maire et s'effectuera conformément aux dispositions suivantes du code de l'urbanisme : « La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire » (article R 214-14).

Le maire informera du choix du preneur, par courrier, toutes les personnes ayant adressé un dossier de candidature dans le délai imparti.

Les dossiers non retenus seront conservés pendant 1 an et pourront être approchés pour d'autres locaux à pourvoir en ville, préemptés ou non.

Par ailleurs, « dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération » (article R 214-15).

Il est précisé que la commune se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation et de mettre fin à tout moment au processus sans avoir à en justifier ni devoir d'indemnité.

Chapitre 7 - Modalités de transmission du dossier

Chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature décrit ci-dessus à l'adresse suivante :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception (ou tout moyen équivalent permettant de déterminer la date et l'heure certaines de leur réception et de garantir leur confidentialité)

- soit en mains propres contre récépissé les jours ouvrés (lundi, mardi, vendredi de 8h30 à 17h, le mercredi de 8h30 à 17h et le jeudi de 13h30 à 17h).

Mairie de Villemomble
Direction de l'Aménagement Urbain, Commercial et du Cadre de Vie
Service foncier
13 bis, rue d'Avron
93250 Villemomble

Les plis devront être transmis à l'adresse indiquée ci-dessus, dans une enveloppe scellée, et devront porter les mentions :

« Société xxx
Réponse à l'appel à projet « Reprise du fonds de commerce 43, avenue Outrebon »
- NE PAS OUVRIR »

Date et heure limites de remise des plis :

Le 5 avril 2024 à 12h00

Tout dossier reçu après la date butoir sera considéré comme irrecevable et ne sera pas étudié, la date de l'accusé de réception ou du récépissé de remise de pli fera foi.