SAINT-MANDÉ
CRESCO ET FLORESCO

CAHIER DES CHARGES

APPEL A CANDIDATURE

RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE 14-16 AVENUE JOFFRE A SAINT-MANDE

Le présent cahier des charges répond aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214- 16 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

SAINT-MANDÉ
CRESCO ET FLORESCO

Le contexte communal

Le maintien de la diversité et de l'attractivité commerciale, ainsi que le soutien aux activités économiques de la ville, sont des priorités de la Municipalité. Ils sont nécessaires au rayonnement et au développement de notre commune, mais aussi au maintien d'une vie de quartiers animée et d'offres commerciales diversifiées.

Le commerce et l'artisanat de proximité sont confrontés aux évolutions constantes des habitudes de consommation. Également, ils sont constamment concernés par la modification de leur environnement immédiat.

Face à ces évolutions, l'offre commerciale disponible sur le territoire communal doit rester perpétuellement cohérente.

Dans un contexte d'évolution constante, le maintien de la qualité des linéaires commerçants et notamment des rez-de-chaussée actifs nécessite que soit mise en œuvre une politique communale adaptée aux besoins du territoire.

La commune, responsable de la qualité de vie de ses habitants, doit être un acteur majeur du maintien de la qualité de l'offre économique de son territoire.

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application n° 2007-1827 relatif aux droits de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, ont ainsi permis aux communes d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux.

Les modifications législatives et réglementaires successives ont également participé à renforcer la marge d'implication des communes dans la sauvegarde du commerce de proximité et la préservation de la diversité commerciale des communes.

Dans ce cadre juridique, la commune de Saint-Mandé a, par deux délibérations du 22 juin 2010 et 13 juin 2023, votées après avis favorable de la Chambre de métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Val-de-Marne, instauré un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat sur plusieurs secteurs de la commune :

- Du 1 au 41 et du 2 au 26 avenue Joffre ;
- Du 1 au 23, du 2 au 32, du 25 au 59, du 34 au 80 et du 61 bis au 87 et 88 au 108 bis avenue du Général de Gaulle ;
- La Rue Jeanne d'Arc ;
- La Place du Général Leclerc ;
- L'Avenue Alphand et la rue de l'Alouette ;
- L'Avenue Gallieni.

SAINT-MANDÉ
CRESCO ET FLORESCO

Exerçant son droit de préemption commerciale, la commune de Saint-Mandé a acquis le fonds de commerce d'un local situé au 14-16 avenue Joffre, en vue d'en maitriser la destination commerciale future, par l'arrêté n°2022-349 en date du 8 juin 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme, la commune doit rétrocéder le local préempté, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession. Cette rétrocession doit être effectuée à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers

et de l'artisanat 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.

Conformément aux dispositions de l'article R.211-4 du Code de l'urbanisme, le présent cahier des charges a pour objet de fixer les conditions de rétrocession du fonds de commerce du local du 41 avenue du Général de Gaulle à Saint-Mandé.

Le présent cahier des charges est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

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

1. Description du bien

2.1. L'avenue Joffre

L'avenue du Joffre est l'une des voies commerçantes principales de la commune à proximité de services de transport en commun majeurs et notamment au pied de la ligne 1 de métro, du château de Vincennes ainsi que des entreprises implantés sur la commune de Montreuil.

Elle bénéficie donc d'une accessibilité importante et est extrêmement fréquentée tant par les Saint-Mandéens que par les riverains des communes limitrophes.

C'est dans ce contexte, que la Ville a entrepris des travaux de rénovation et d'embellissement du quartier nord en 2021 avec notamment le réaménagement de l'avenue Joffre :

- Reprise complète des trottoirs et de la chaussée.
- Bordures réalisées en granit.
- Chaussée prévue en enrobés noirs avec des aménagements ponctuels en plateaux surélevés revêtus en rouge.
- Stationnements prévus en enrobés noirs.
- Trottoirs prévus en dallage granit.
- Plantation de 33 arbres et 17 arbustes pour plus de 200 m² d'espaces verts créés.
- Revégétalisation du mur du cimetière avec des plantes grimpantes.
- Mise en place d'un arrosage automatique sur l'ensemble des espaces verts.
- Rénovation complète de l'éclairage public.

Cette approche s'inscrit dans une vision globale de développement urbain, où la qualité de vie de nos concitoyens est au cœur de nos préoccupations.

Par ailleurs, l'avenue Joffre dispose d'une variété de commerces importante composée notamment de commerces de bouche, d'artisans, de restaurants et cafés.

Toutefois, la commune de Saint-Mandé a pu constater une certaine carence, notamment en matière de commerces de proximités. Véritables lieux de convivialité, ces commerces s'inscrivent pleinement dans le projet de réaménagement du Cœur de Ville conduit par la municipalité.

La Ville cherche à dynamiser l'expérience commerciale en privilégiant une offre qualitative répondant spécifiquement aux attentes des habitants de Saint-Mandé. La Ville vise à créer un environnement où les Saint-Mandéens peuvent se retrouver, partager des moments conviviaux et profiter de produits de qualité, élaborés avec soin et attention.

2.2. La description du local

Le bien est situé au 14-16 Avenue Joffre à Saint-Mandé.

Le local est un local commercial de 67 m^2 au rez-de-chaussée de l'immeuble avec façade et accès sr l'avenue Joffre formant le lot n°1 du règlement de copropriété.

En l'état, le local n'est pas occupé.

Il est constitué d'un bail commercial et d'un fonds de commerce, objet de la présente rétrocession.

Le local sera donné à bail selon les modalités suivantes :

- **Prix :** Le prix du loyer de ce bail est évalué mensuellement à 2650 euros HT et 100 euros HT mensuels de charges.
- **Dépôt de garantie :** Pour garantir l'exécution du bail et à titre de dépôt, le preneur versera la somme de 910,50 euros de dépôt de garantie.
- **Durée :** Le bail a été consenti pour une durée de trois (3), six (6), neuf (9) années entières et consécutives à compter, rétroactivement du premier mars deux mille dix-vingt et un (21/03/2021) soit jusqu'au trois vingt-huit février deux milles trente (28/02/2030).
- **Destination du bail actuel :** les lieux loués sont destinés aux activités de : vente de prêt à porter et d'accessoire d'habillement pour hommes et femmes, chaussures, vêtements.

La rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

Les conditions et obligations du bail en cours s'imposeront à l'acquéreur dès régularisation de l'acte de rétrocession du fonds de commerce.

Toutes les informations relatives au bail en cours sont disponibles sur demande des candidats.

Le repreneur devra prendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la ville de Saint-Mandé.

Le repreneur futur exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux d'aménagement, de rénovation et de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité résultant de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public.
Par ailleurs, tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale, également à la charge du repreneur, seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

L'acquéreur du local pourra reprendre les lieux sans délai, et dans l'état dans lequel le local se trouve au moment de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux à la commune de Saint-Mandé.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé lors de la signature de l'entrée en jouissance.

SAINT-MANDÉ
CRESCO ET FLORESCO

Le fonds de commerce objet de la rétrocession comprend les éléments immatériels et matériels suivants :

- Le droit au bail des lieux où est exploité le fonds de commerce.
- Le droit, pour le temps restant à courir du bail en cours, à la jouissance des lieux dans lesquels il est exploité et ce, dans les conditions définies lors de la rétrocession.
- Le mobilier, le matériel, les instruments et les agencements présents dans ledit local.
- Les divers documents pouvant se rattacher audit fonds.

Le détail du mobilier commercial et des équipements sera communiqué aux candidats qui en font la demande.

Le fonds de commerce a été acquis pour une valeur ***de QUARANTE MILLE EUROS (40 000€).***

3. Les conditions de la procédure de rétrocession

3.1. Procédure

La présente procédure est encadrée par les articles L. 214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme et L.145-1 du Code du commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme, la présente rétrocession sera subordonnée à l'accord préalable et expression du bailleur, sera annexé à l'acte de rétrocession.

3.2. Conditions liées à la nature de l'activité autorisée

Au regard de la décision de préemption qui a motivé l'acquisition de ce local par la commune de Saint-Mandé et notamment la préservation des objectifs liés à l'attractivité et la diversité de l'activité commerciale, le repreneur choisi devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité et de diversité par rapport à l'offre existante, soit en termes de type de commerce.

La destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée à son emplacement. Il devra participer à la dynamique de ce secteur et offrir une vitrine commerciale attirante pour le chaland et notamment prendre en compte les besoins de la commune.

À titre d'illustration, comme évoqué supra, la commune a pu constater des carences en matière de vente de produits non alimentaires, d'artisanat d'art, de concept store et de décoration d'intérieur contrairement à certaines activités surreprésentées (fast-food, dark-kitchen, coiffeur, agence immobilière, onglerie, opticien ou audioprothésiste).

Ainsi, seules les activités de commerces répondant à ces critères seront acceptées.

3.3. Critères de sélection des projets

Les candidats devront déposer un dossier de candidature à la rétrocession du fonds de commerce comprenant à minima les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature décrivant les motivations de reprise du fonds de commerce.

- Le projet détaillé de l'activité commerciale avec une présentation :
  - Du concept ;
  - Des éléments de complémentarité avec les activités commerciales à proximité ;
  - Des fourchettes de tarifs pratiqués ;
  - Du soin apporté à la sélection de la marchandise.

- Les éléments financiers démontrant la viabilité économique du projet ;
  - Le plan de financement prévisionnel de l'activité commerciale ;
  - Les éléments de solidité financière du candidat.

- Le cas échéant, la liste des travaux intérieurs et extérieurs s'ils sont déjà déterminés.

Les offres reçues seront analysées par les services et présentées en Commission Municipale.

Le porteur du projet qui sera sélectionné devra fournir les documents suivants :

- Les documents permettant de justifier leur immatriculation au registre des commerces et des sociétés ou au répertoire des métiers :
  - L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts en phase 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.

- Les documents administratifs suivants :
  - Carte nationale d'identité ;
  - Justificatif de domicile de moins de 3 mois ;
  - Les 3 derniers avis d'imposition ;
  - Les attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats…).

A ce dossier pourra être ajouté tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité de l'installation (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montages…).

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

Les dossiers incomplets, ou non répondant pas aux critères de l'article 3.2 pourront faire l'objet d'un rejet avant même l'analyse de la pertinence du projet.

3.4. Modalités de dépôt des offres

Les dossiers de candidature devront être envoyés en RAR ou déposés contre récépissé à la Mairie de Saint-Mandé **au plus tard le 1er juin 2026, le cachet de la poste faisant foi.**

L'enveloppe devra impérativement comporter :

SAINT-MANDÉ
CRESCO ET FLORESCO

NE PAS OUVRIR

OBJET : Candidature rétrocession fonds de commerce du 14-16 avenue Joffre 94160 Saint-Mandé

L'adresse de dépôt des candidatures est :

Mairie de Saint-Mandé
Service Commerces
10 place Charles-Digeon
94160 Saint-Mandé

Les offres par voie électronique ne seront pas admises.

Pour solliciter des informations supplémentaires ou pour organiser une visite de site, les candidats devront s'adresser à l'interlocuteur suivant :

Service commerce
Salomé PY
Manager de Centre-Ville
salome.py@mairie-saint-mande.fr

3.5. Les critères de sélection des offres

La commune de Saint-Mandé déterminera l'acquéreur sur les critères objectifs suivants :

Critères	Taux
Qualité et pertinence du projet : ○ Originalité de l'offre ○ Adéquation du projet avec les exigences du cahier des charges ; ○ Cohérence entre les conditions d'exercice de la future activité commerciale avec l'environnement du local ; ○ Complémentarité avec l'offre commerciale existante et les carences de la commune.	**45 %**
Viabilité économique du projet : ○ Solidité financière du projet ; ○ Analyse et vraisemblance du bilan prévisionnel.	**15 %**
Offre de prix pour le montant de rachat du fonds de commerce	**15 %**

SAINT-MANDÉ
CRESCO ET FLORESCO

Profil du candidat : ○ Motivation du candidat ○ Expérience du candidat	**25%**

La commune se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision jugée utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, la commune pourra visiter cet établissement.

Selon les dispositions du Code de l'urbanisme : *« Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, selon la procédure accélérée au fond, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession. A défaut d'avoir notifié au titulaire du droit de préemption, 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. » (*article R.214-13)

La décision du choix du repreneur s'effectuera selon les dispositions 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).

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).