

## APPEL A CANDIDATURES

RETROCESSION D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL  
SIS 27 BOULEVARD DU MARECHAL FOCH ET 1 RUE HERVET  
A RUEIL-MALMAISON (92500)

CAHIER DES CHARGES



# SOMMAIRE

## 1. Situation de la ville

1. Situation géographique
2. Population
3. Potentiel commercial

## 2. Situation du commerce

1. Emplacement du local commercial
2. Zone de chalandise

## 3. Description du commerce

1. Superficie et état des lieux
2. Exploitation commerciale et conditions financières

## 4. Modalités de rétrocession

1. Dossier à fournir par le futur repreneur
2. Conditions du choix du repreneur
3. Décision du choix du repreneur

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.

En outre, une délibération du 15 février 2008 a confirmé l'institution du droit de préemption commerciale dans les secteurs rueillois concernés. Un effort important a été engagé par la commune pendant 10 ans sur l'aménagement de l'espace public. L'opération « Cœur de Ville » avait pour but de préserver et de redynamiser l'activité commerciale, particulièrement sur la Place de l'Église et les rues adjacentes.

C'est pourquoi, en vue de préserver la diversité commerciale et artisanale du centre-ville, la Ville de Rueil-Malmaison a exercé son droit de préemption commercial à l'occasion de la cession du droit au bail du local situé 27, boulevard du Maréchal Foch et 1 rue Hervet à Rueil-Malmaison. La signature de l'acte authentique de cession est intervenue le 29 août 2022.

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 04 octobre 2022.

## **1 - Situation de la ville**

### **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.

### **2. Population**

La Ville de Rueil-Malmaison compte 79 455 habitants au dernier recensement (population légale de référence INSEE 2018). Plus de 40 % de la population a moins de 30 ans.

La Ville compte 33 536 résidences principales dont 24 % de logements sociaux.

### **3. Potentiel commercial**

Il existe 3 principaux pôles commerciaux majeurs à savoir le Centre-Ville, Rueil-sur-Seine au nord et les Hauts-de-Rueil au sud.

La population rueilloise se caractérise par une part importante de catégories socio-professionnelles tertiaires. Le nombre d'emplois locaux s'élève à environ 42 150 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 supérieurs avec enfants). L'offre commerciale s'est étoffée notamment avec l'arrivée d'enseignes nationales telles que Monoprix, The Kooples, Sud Express, IKKS, Jacadi, l'Occitane, Des Petits Hauts etc. Toutefois, l'attractivité commerciale du centre-ville est en perpétuelle mutation et il est nécessaire d'y présenter constamment une offre commerciale dynamique et innovante.

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 les périmètres de préemption commerciale.

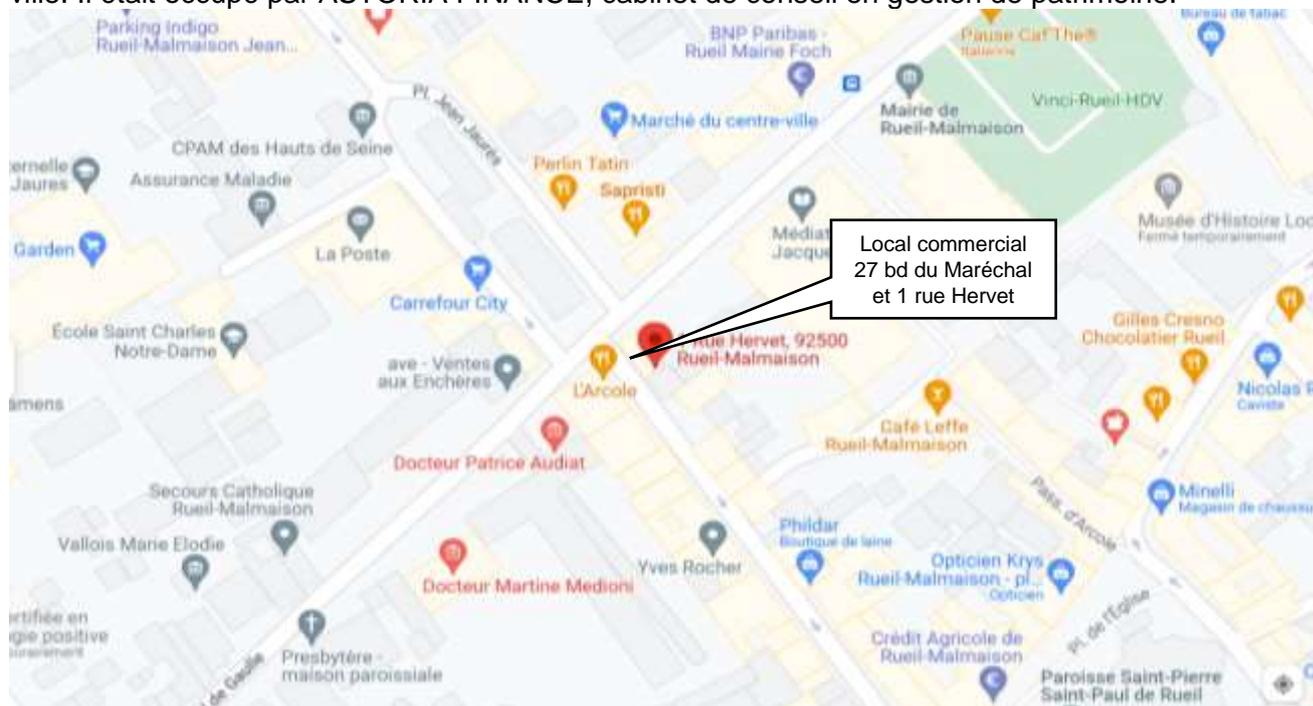
De surcroît, l'analyse du tissu commercial et des données INSEE met en évidence les caractéristiques suivantes :

- 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,
- la croissance sensible de la population ajoutée, ainsi que les logements en construction, sont sources 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 31 690 €, supérieur à celui constaté dans les Hauts de Seine (28 310 €) et au revenu médian national (21 930 €). Cela constitue un potentiel de consommation important sur le territoire de Rueil-Malmaison.

## 2 - Situation du commerce

### 1. Emplacement du local commercial

Le local commercial est situé au 27 boulevard du Maréchal Foch et 1 rue Hervet dans le centre-ville. Il était occupé par ASTORIA FINANCE, cabinet de conseil en gestion de patrimoine.



Source : Google Maps

Le centre-ville compte 317 commerces et services. 20 % des boutiques sont orientées vers le secteur du prêt-à-porter et des accessoires de mode. 26 % de cette activité « mode » se concentre dans la rue Hervet. Elle y représente 50 % de l'offre commerciale. Cette répartition n'existe dans aucune autre rue de Rueil-Malmaison. Cet axe se distingue donc dans le paysage commercial de la Ville.

Cette identité bien spécifique a pu se construire grâce à l'opération « Cœur de Ville » menée pendant 10 ans. Elle a été l'occasion de valoriser le linéaire commercial et de rendre le centre-ville attrayant pour de nouvelles enseignes en équipement de la personne. Le commerce dont le droit au bail a été préempté participait à cette identité commerciale.

Le boulevard du Maréchal Foch bénéficie d'une très bonne accessibilité tant pour les piétons, les usagers des transports et les automobilistes. Plusieurs arrêts de bus et parcs de stationnement desservent le centre-ville.

Il est à noter que le local commercial donne directement sur la place Jean Jaurès où se tient le marché du centre-ville les mardis et samedis générant des flux de passages importants.

La place Jean Jaurès accueille également des établissements à forte notoriété comme le restaurant le Sapristi du chef Norbert Tarayre ou l'épicerie fine Mamato. De plus, des ouvertures récentes comme le magasin de puériculture Born To Be Kids ou le restaurant Pokawa témoignent de son dynamisme commercial.

## 2. Zone de chalandise

Le centre-ville dispose d'importants facteurs d'attractivité. D'une part, il accueille des services publics ayant un rayonnement important (Hôtel de Ville, bureau de Poste, la Médiathèque ou encore l'école Saint Charles Notre-Dame par exemple).

Son armature commerciale fédère une large clientèle. Le centre-ville est animé par un réseau de commerçants et artisans indépendants de qualité. Plusieurs d'entre eux sont régulièrement primés. En parallèle, plusieurs unités à forte notoriété (Monoprix, Carrefour City, Bricolex, Sud Express, L'Occitane, IKKS, Des Petits Hauts, The Kooples etc...) structurent l'offre.

L'offre complète en restauration, commerces alimentaires, décoration, équipement de la personne, et la qualité de son urbanisme, font du centre-ville un espace apprécié et recherché en raison de son identité authentique.

De fait, le centre-ville de Rueil-Malmaison rayonne sur l'ensemble du territoire communal mais aussi sur les villes voisines.

## 3 – Description du commerce

### 1. Superficie et état des lieux

Le bail porte sur un local commercial d'une surface d'environ 55 m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée et 25 m<sup>2</sup> pour l'étage). Il bénéficie d'une très bonne visibilité sur un des principaux axes commerciaux de la Ville.

Il est situé au 27, boulevard du Maréchal Foch et 1, rue Hervet à Rueil-Malmaison (92500) et appartient à l'Indivision DE BENOIST DE GENTISSART, représentée par le mandataire Alexandre DE BENOIST DE GENTISSART.

Le local commercial se situe au rez-de-chaussée et 1er étage d'un immeuble R+2, à l'angle de la rue Hervet et du boulevard du Marechal Foch comprend :

- au rez-de-chaussée : une pièce principale en longueur à usage de bureau, dégagement avec photocopieur et escalier en bois menant à l'étage ;
- à l'étage : petit palier, une pièce à usage de bureau, une pièce plus petite à usage de débarras, un wc avec lave-mains.

L'accès à l'étage peut également se faire par une entrée indépendante du rez-de-chaussée.

*Remarque : dans le bail, l'étage est considéré comme un appartement, mais dans les faits il a été aménagé en bureaux.*

*Équipements* : sols parquet ou moquette ; faux-plafonds avec spots ; fenêtres simple vitrage huisserie bois ; grande vitrine donnant sur la rue Hervet et une plus petite donnant sur le boulevard du Marechal Foch.

**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.**

## **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 du cœur de ville de Rueil-Malmaison.

Les activités autorisées par le présent bail, objet de la rétrocession, sont « **tous commerces ; à l'exception des commerces d'alimentation, restauration, commerces exploitants des activités bruyantes, malodorantes ou dangereuses** ».

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,
- Services / Activités tertiaires,
- Rachat d'or, commerce de monnaie, bureau de change, transfert d'argent,
- Onglerie,

Le bailleur précise qu'étant l'unique propriétaire de l'ensemble immobilier dont fait partie le local commercial, il n'y a pas de règlement de copropriété établi.

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 bail commercial en cours a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour venir à expiration le 30 juin 2027.**

**Le montant du loyer annuel principal est de dix-sept mille six cent euros (17 600 €)** payable trimestriellement à terme à échoir le 1<sup>er</sup> de chaque trimestre, soit un loyer trimestriel de QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (4 400€).

Précision étant ici faite par le bailleur que ledit loyer comprend à ce jour une provision sur charges pour un montant trimestriel de cent vingt euros trente.

Ce loyer est révisable annuellement en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC), la dernière révision a eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Il n'est dû à ce jour par le cédant aucun arriéré de loyer ou de charges, ainsi confirmé par le bailleur.

## ➤ Conditions de la reprise

La Ville de Rueil-Malmaison fixe le prix de rétrocession du bail à **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000 €)**, auquel il conviendra d'ajouter les frais annexes d'un montant de **CINQ MILLE EUROS (5 000 €)** ainsi que 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 **QUATRE MILLE CINQ CENT UN EUROS (4 501,00 €)**.

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

### 4 - Modalités de rétrocession

#### 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...).

#### 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.

### **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. Délai de dépôt des candidatures**

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **dimanche 06 novembre 2022 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](mailto: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 Chloé HENRY, Chef du Service Commerce, Artisanat et Marchés Forains de la Ville de Rueil-Malmaison au 01 47 32 53 87 ou 07 85 45 47 12 / [chloe.henry@mairie-rueilmalmaison.fr](mailto:chloe.henry@mairie-rueilmalmaison.fr)

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| <b>Date :</b> | <b>Signature du repreneur :</b> |
|---------------|---------------------------------|