



**BAIL COMMERCIAL
37 rue de Montreuil**

CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION



SOMMAIRE

1) Situation de la ville	page
a) sa situation géographique	4
b) sa population	4
c) son potentiel.....	5
2) Situation du commerce	
a) son emplacement	6
b) sa zone de chalandise	7
3) Potentiel commercial	
a) son exploitation antérieure	7
b) son bail commercial	7
c) ses possibilités d'exploitation	7
4) Description du commerce	
a) état des lieux	8
b) plan du local	8
5) Les conditions de rachat	
a) la valeur de la vente	8
b) le dossier à élaborer par le futur repreneur	8
c) les conditions du choix du repreneur	9
d) la décision du choix du repreneur	9

INTRODUCTION

La loi du 2 août 2005 en faveur des PME, ouvre la possibilité aux communes d'exercer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Cette loi a été complétée par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

Afin de conforter son action sur le commerce de proximité, la Ville de Versailles a instauré, par délibération en date du 3 juillet 2008, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, défini sur la base des constats effectués à la fois sur le terrain par le Service Commerce, ainsi que d'après les diagnostics d'études réalisées sur le territoire communal, qui a doté la Ville d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux. Le périmètre de ce droit de préemption a fait l'objet d'un ajustement par voie de délibération n° 2018.09.108 en date du 27 septembre 2018.

Par décision en date du 2 août 2022, le Maire de Versailles a mis en œuvre le droit de préemption dont il est bénéficiaire.

La préemption porte sur la cession d'un bail commercial, consentie par la société Empreinte Olfactive, au profit de la société Expertim Immobilier.

La cession du bail au profit de la commune de Versailles doit être réalisée au plus tard le 6 décembre 2022.

Le cahier des charges ci-après a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale dans le centre ville.

Conformément à l'article R 214-11 du code de l'urbanisme instauré par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007, il va servir de support à l'appel à candidature pour la rétrocession du bail.

1 - SITUATION DE LA VILLE

a. sa situation géographique :

La commune de Versailles est située à 19 kilomètres au sud-ouest de Paris, à l'est du département des Yvelines et s'étend sur 2 618 hectares.

La ville de Versailles bénéficie d'une localisation privilégiée : proche de la capitale, elle est également bien desservie par les différents réseaux de communication.

Versailles est traversée par trois lignes de chemin de fer et compte cinq gares (où s'arrêtent des RER, des TER mais aussi des lignes nationales). Cette desserte place Versailles à une quinzaine de minutes du centre de la capitale (13 minutes entre Montparnasse et Versailles-Chantiers). Elle dispose également de deux gares routières (une urbaine et une intercommunale), points de transit des 26 lignes de bus communaux et des 15 lignes des différents réseaux interurbains desservant la ville.

La ville est « encadrée » par trois autoroutes (l'A86 au sud, l'A12 à l'ouest et l'A13 au nord) et elle est desservie par plusieurs routes départementales.

Versailles est une véritable « capitale administrative » : la ville est Préfecture de département, Sous-Préfecture d'arrondissement et siège de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc.

Versailles est devenue Préfecture du département des Yvelines, à l'issue de la réorganisation de la région parisienne définie par la loi du 10 juillet 1964. Le département des Yvelines est le plus peuplé de la grande couronne, le 2ème des départements franciliens.

Depuis 1984, Versailles est également Sous-Préfecture d'arrondissement. D'une faible superficie, environ 15 500 hectares, l'arrondissement de Versailles est composé de 19 communes, dont 12 de plus de 10 000 habitants, groupées en 10 cantons. Il compte 357 220 habitants au premier janvier 2010 (source INSEE).

b. sa population

Versailles compte environ 86 000 habitants (population municipale au 1er janvier 2019). C'est l'une des villes les plus peuplées d'Ile-de-France et l'une des plus vastes.

Versailles est une ville dynamique : 31 % de la population a moins de 24 ans (33 % en Ile de France), 53 % entre 25 et 64 ans (54 % en Ile de France) et 16 % a plus de 65 ans (13 % en Ile de France).

◆ les tendances démographiques

- une diminution de la population jusqu'en 1999 suivie d'une légère augmentation jusqu'en 2006 et d'une relative stabilité depuis 2010 selon les données INSEE ;
- Une prévision de population à 91 000 habitants en 2025 ;
- une progression du solde naturel liée à la diminution du taux de mortalité ;
- le retour des jeunes ménages au sein de la ville depuis la première couronne et Paris.

◆ la structure de la population

- un léger rajeunissement de la population, avec une augmentation de la part des moins de 20 ans ;
- une majorité de petits ménages (68% des ménages de la commune) toujours en augmentation, de 2,3 personnes en moyenne en 2018.
- une taille moyenne des ménages en baisse (2,3 en 2018).

◆ une surreprésentation des CSP +

Composée d'une forte proportion de CSP + au pouvoir d'achat élevé, Versailles offre de réelles perspectives de développement aux commerçants.

En 2017, 71% de la population est composée de CSP +.

◆ **revenus**

10 % des ménages ont un revenu mensuel supérieur à 5 100 € ;

La moitié des ménages a un revenu supérieur à 2 500 € ;

10 % des ménages ont un revenu inférieur à 1 200 €.

source : INSEE

c. son potentiel :

◆ **le tourisme**

Versailles est un pôle touristique majeur, visitée annuellement par plus de sept millions de touristes. La Ville développe diverses actions pour prolonger le séjour des touristes, afin qu'ils consomment sur place.

◆ **le commerce : une offre de proximité importante**

Avec plus de 1 600 commerçants et artisans, Versailles présente un tissu commercial dense, à l'offre riche et diversifiée. Il faut ajouter à cela 220 marchands non sédentaires pour 21 séances de marchés hebdomadaires.

Versailles est une ville de quartiers qui s'est étendue vers l'est à partir du château. Il n'y a donc pas un cœur de ville unique : Versailles est caractérisée par un développement multipolaire et une pratique de consommation locale forte.

Le pôle majeur de la ville se situe dans le quartier historique de Notre Dame. Ce centre ville à dimension régionale abrite 410 magasins et 40 % des enseignes nationales présentes sur la ville. Les brasseries et les métiers de bouche y sont très présents. Le quartier accueille un marché dont la renommée dépasse largement les frontières de la ville.

Le deuxième quartier historique, Saint Louis, est un pôle spécifique qui s'est développé autour de l'artisanat d'art.

Malgré la présence de deux centres commerciaux régionaux, Parly 2 (meilleur rendement au m² de France, 820 millions d'euros de chiffre d'affaires) et Vélizy 2 (leader national en termes de chiffre d'affaires avec 922 millions d'euros) qui concurrencent fortement le centre ville, Versailles est une ville au fort potentiel de développement.

Les Versaillais font une grande partie de leurs achats dans les différents commerces de la ville : plus de la moitié des dépenses des Versaillais se font sur la commune. Cette proportion est encore plus élevée en ce qui concerne l'alimentaire, l'hygiène, la santé et la beauté.

La ville exerce une forte influence sur les communes voisines. Versailles s'inscrit dans un tissu urbain dense : 400 000 habitants résident dans un rayon de 6 kilomètres à partir du centre ville.

2 - SITUATION DU COMMERCE

a. son emplacement :

Le local commercial objet du présent cahier des charges est situé au 37 rue de Montreuil, rue commerçante du quartier de Montreuil.

Il se trouve à 100 mètres de l'église Saint Symphorien, au cœur de nombreux commerces, à 400 mètres de la gare de Montreuil (ligne Versailles-Saint Lazare).

Le quartier de Montreuil est caractérisé par une forte concentration de logements, entre pavillonnaire et logements collectifs, sociaux ou non. Appelé aussi « Village de Montreuil », ce quartier, composé d'une population mixte, est le plus étendu de Versailles. Malgré cela, ses artères commerçantes sont regroupées, ce qui les rend très animées et fréquentées par cette clientèle de quartier. Sur l'esplanade Grand siècle, un petit centre commercial avec un supermarché et des boutiques viennent compléter le tissu commercial. Quatre zones commerciales sont réparties entre la rue de Montreuil, Grand Siècle, la place d'Isigny et la rue Montbauron.

18 000 habitants (21% de la population de la ville)

1 parking 90 places à 50 mètres du local.

110 commerces dans le quartier, dont un petit centre commercial à Grand Siècle.

4 places de stationnement 15 minutes dans la rue de Montreuil.

La plupart des commerçants et artisans ont choisi ce quartier pour y exercer leur activité dans une approche locale, presque de village.

Situation du 37 rue de Montreuil



b. sa zone de chalandise :

La zone de chalandise primaire est celle du quartier de Montreuil, qui comporte environ 18 000 habitants.

La zone de chalandise secondaire s'étend à une population de près de 50 000 habitants.

3 - POTENTIEL COMMERCIAL

a. son exploitation antérieure

Le commerce préempté avait pour activité la création et la vente de parfum.

b. son bail commercial

Le bail commercial appartenait à la société Empreinte Olfactive-

Le bail commercial a été conclu pour une durée de neuf années entre cette dernière et les propriétaires des murs, Madame Corinne MEUNIER, le 20 octobre 2020.

Le bail est conclu pour une destination de commerce de parfumerie, vente de produits cosmétiques, moyennant un loyer annuel initial de 8 500 € HT et s'élève à ce jour à 8618.04 € (HUIT MILLE SIX CENT DIX-HUIT EUROS ET QUATRE CENTIMES), hors provisions pour charges, ces dernières s'élevant à 34 € HT par mois.

Ce loyer est révisable chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'Indice des loyers commerciaux.

c. ses possibilités d'exploitation

La Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés, afin d'enrichir qualitativement l'offre commerciale de la rue de Montreuil.

Si aucune activité n'est recherchée ni exclue de manière formelle, les commerces de proximité générateurs de flux quotidiens seront toutefois privilégiés.

L'examen des candidatures prendra en compte le maintien de la diversité de l'offre commerciale en centre-ville et en particulier dans la rue de Montreuil.

A titre d'exemple, les commerces surreprésentés dans la rue seront exclus.

Les conditions d'exploitation et de location du local commercial sont précisées dans l'acte de cession du droit au bail intervenu au profit de la commune qui figure en annexe au présent cahier des charges.

4 - DESCRIPTION DU COMMERCE

Le local commercial (Section AX n°297 – lot 1 de la copropriété) se décompose comme suit :

Au rez de chaussée, le local commercial donnant sur la rue de Montreuil comprenant : une salle de 11 m² environ avec vitrine et un espace de stockage et des toilettes de 2 m² environ.

Le tout pour une superficie d'environ 13 m².

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

5 - LES CONDITIONS DE RACHAT

a. la valeur de la vente

Le bail commercial sera proposé à la rétrocession à sa valeur de préemption par la Ville de Versailles, éventuellement négociable, soit moyennant le prix principal de 15 000 euros TTC (QUINZE MILLE EUROS), comprenant :

- le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis 37 rue de Montreuil, à Versailles, où le local est exploité commercialement ;

- les équipements et aménagements restant en place dans le local.

A cette somme s'ajouteront, à la charge de l'acquéreur, le dépôt de garantie de 1 416 € (MILLE QUATRE CENT SEIZE EUROS), les éventuels frais de rédaction d'acte pour l'acte de vente et les frais éventuels de rédaction d'acte pour le nouveau bail.

b. le dossier à élaborer par le futur repreneur

Les candidats sont invités à faire des propositions en constituant un dossier comme prévu ci-dessous : Conformément aux dispositions de l'article R 214-10 du code de l'urbanisme, un avis de rétrocession sera affiché en Mairie pendant 15 jours comportant notamment un appel à candidatures et le délai dans lequel elles seront recevables.

Les candidatures seront recevables pendant un **délai de 2 mois** à compter de la date de publication en Mairie de l'avis de rétrocession.

Le dossier de candidature, à établir en deux exemplaires, devra 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 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 ;

- un dossier technique de reprise comportant le business plan et, le cas échéant, une étude de marché de l'activité future ;

- un visuel des aménagements extérieurs et intérieurs avec les agencements envisagés (l'Architecte des Bâtiments de France sera consulté pour avis) ;

- copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour, le cas échéant ;

- avis d'imposition actuel du gérant ;

- le statut matrimonial du repreneur ;

- un Curriculum Vitae.

Toutes ces informations pourront être transmises au propriétaire des murs du local afin d'obtenir son accord préalable à la conclusion d'un nouveau bail ou à la poursuite du bail en cours.

c. les conditions du choix du repreneur

Concernant le choix du repreneur, chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature en deux exemplaires décrit ci-dessus auprès des services administratifs de la Ville de Versailles (Service Commerce Emploi et Tourisme) à l'adresse suivante :

Ville de Versailles
Service Commerce, Emploi et Tourisme
4 avenue de Paris
RP 1144
78011 VERSAILLES

Ce dossier devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal ayant institué le Droit de Préemption mentionné ci-avant, ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat.

A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

- Pertinence de l'activité proposée (notamment l'apport en termes de diversité et de qualité par rapport à l'offre commerciale existante sera prise en compte) : 40% ;
- Dossier technique de reprise : appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés (solidité financière du candidat, financement, appréciation du potentiel commercial et viabilité économique du projet): 40% ;
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs et des matériaux envisagés pour ce projet : 20%.

d. la décision du choix du repreneur

La commission Commerce/Artisanat se réunira afin d'étudier les candidatures présentées.

La décision du choix du repreneur 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).

« **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).