



CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
POUR UNE MISE A BAIL D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE
DANS UN LOCAL, PROPRIETE COMMUNALE, SIS A CHARENTON-LE-PONT
12 RUE DE PARIS
DATE LIMITE DE CANDIDATURE : 26 AVRIL 2024



Sommaire

- I) CONTEXTE JURIDIQUE
- II) DESCRIPTION DU BIEN
 - A) SITUATION GEOGRAPHIQUE
 - B) DESCRIPTION DU LOCAL
- III) CONDITIONS DU BAIL INITIAL
 - A) DUREE ET CONDITIONS
 - B) LOYER ET CHARGES
- IV) CONDITIONS DE LA RETROCESSION
 - A) PROCEDURE
 - B) CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE
- V) CANDIDATURES
 - A) COMPOSITION DES DOSSIERS
 - B) EXAMEN DES CRITERES

I) CONTEXTE JURIDIQUE

La Ville de Charenton-le-Pont est propriétaire, au rez-de-chaussée du 12 rue de Paris, d'un local dans lequel était localisé une activité de massage.

Par délibération du 15 décembre 2021, le conseil municipal a autorisé le Maire à signer un protocole d'accord de résiliation amiable du bail commercial mettant fin à cette activité.

La Municipalité confirme son volontarisme en matière de diversification et de valorisation de l'offre commerciale.

Conformément à la réglementation en vigueur, encadrée par les articles L.145.1 et suivants du Code du Commerce, la ville de Charenton-le-Pont souhaite donc procéder à la création d'un bail commercial pour ce local.

Le présent cahier des charges présente les éléments relatifs à cette mise en location à destination d'une activité commerciale et/ou artisanale.

II) DESCRIPTION DU BIEN

A) SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le bien se situe dans le centre-ville commerçant et familial, au début de la rue de Paris, au milieu de la section dite « rue semi-piétonne » qui relie le centre-ville historique de Charenton (métro Charenton-Ecoles, Hôtel de Ville) à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et de la rue du Pont (de l'autre côté de ces axes, respectivement : Saint-Maurice et Maisons-Alfort).

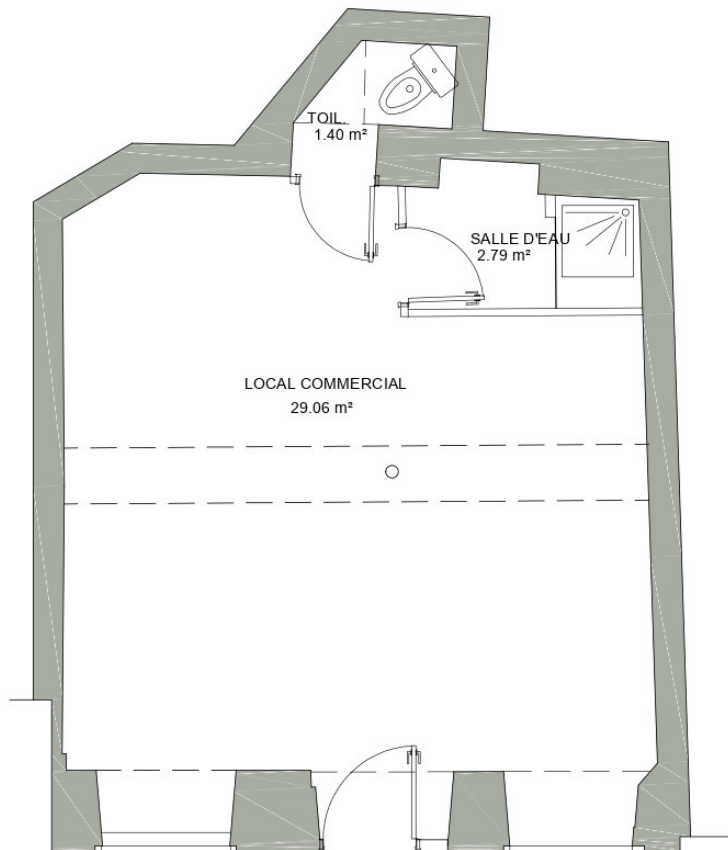
Cette section de la rue de Paris s'étend sur un linéaire de plus de 250 mètres et se caractérise par :

- son patrimoine architectural (bâti ancien, porches et cours intérieures pittoresques, pavés, quelques éléments remarquables appuyés par les réverbères style ancien)
- un linéaire d'activités professionnelles continu et mixte : commerces de détail alimentaires (boulangerie, primeurs) et non alimentaires (libraires, salle de vente aux enchères...), bars, restaurants, instituts de beauté, professionnels de santé et autres professions libérales, services divers.

Cet emplacement dans la rue (de Paris) semi-piétonne est remarquable pour sa situation avantageuse sur un mur en saillie, visible dans une rue à l'alignement irrégulier, sur le chemin entre Saint-Maurice et le métro Charenton-Ecoles.

B) DESCRIPTION DU LOCAL

Distribution du local



Le local commercial au rez-de-chaussée sur rue du 12 rue de Paris comporte :

- une surface Loi Carrez totale de 32,15 m²

et se constitue, surface au sol, de :

- un espace de vente de 29,06 m²
- une salle d'eau de 2,79 m² équipé d'un lavabo et d'une douche
- un wc de 1,40 m² équipé d'un ballon d'eau chaude

Il n'existe ni cave ni annexe.

Le local est compris dans un immeuble géré en copropriété.

Les visites sont disponibles sur demande à : M. Alban DININ, responsable de la Direction de l'Economie et de l'Emploi et manager de centre-ville : adinin@charenton.fr / 01 46 76 50 08.

III) CONDITIONS DU BAIL

A) DUREE ET CONDITIONS

Le bail sera un bail commercial de droit commun, « 3-6-9 », susceptible de révision selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) établi par l'INSEE.

Le local est vide, le bien est en bon état, la mise à bail est sans clause suspensive.

Le locataire sera tenu d'être parfaitement respectueux de son contrat de bail et du règlement de copropriété (fourni en annexe).

Les aménagements intérieurs sont à la charge du locataire.

L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux de mise en conformité en termes de sécurité incendie et d'accessibilité résultants de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public de cette catégorie.

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 préalables.

Les clauses et conditions du bail commercial seront globalement rédigées de telle manière que le bailleur perçoive un loyer net de charges et de taxes, à l'exception de celles qui demeurent à sa charge aux termes de l'article R.145-35 du code de commerce.

Il n'y a ni droit d'entrée, ni reprise de droit au bail, ni reprise de fonds de commerce.

B) LOYER ET CHARGES

Le loyer annuel sera :

- la première année, au titre de l'accompagnement des investissements de création : de 6 000 euros HT/HC (sur la base de 500 € de loyer mensuel)
- la deuxième année et chacune des années suivantes : de 7 800 euros HT/HC (sur la base de 650 € de loyer mensuel).

Une provision annuelle de charges est estimée à environ 1200€ HT (environ 100 € de charges mensuelles).

Les conditions de révision seront celles prévues par un bail commercial de droit commun.

IV) CONDITIONS DE LA MISE A BAIL

Par respect des principes de cohérence, d'équité de traitement et de transparence de la dépense publique, les modalités de mise à bail s'inspireront des modalités de rétrocession de baux commerciaux dans le cadre de préemption de bail commercial. Aussi, conformément aux dispositions de l'article R 214-12 du Code de l'Urbanisme :

« Avant toute décision de rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain, le maire publie, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours, un avis de mise à bail. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie. Il indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées.

(...)

Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du Commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies 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 ».

A) PROCEDURE

La procédure est encadrée par les articles L 145-1 et suivants du code du Commerce.

Le cahier des charges de mise à bail sera consultable en ligne et retirable à la Direction de l'Economie et de l'Emploi pendant toute la durée de candidature,

soit du 26 février 2024 au 26 avril 2024.

- Direction de l'Economie & de l'Emploi
12 rue du Cadran
94220 Charenton-le-Pont
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30
Tel : 01 46 76 50 08

Sur internet :

https://www.charenton.fr/economie_emploi/appel_a_projets.php

Les candidatures seront examinées par une commission composée de divers représentants de la municipalité.

Les candidatures et les composantes des dossiers demeurent traitées de manière confidentielle par les agents et les élus représentants de la Ville de Charenton-le-Pont.

Le dossier du candidat, commerçant et preneur à bail, accepté sera ensuite soumis à arbitrage de Monsieur le Maire lequel fera état de sa décision lors du Conseil municipal.

B) CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

La Ville de Charenton-le-Pont entend privilégier les activités participant au renouvellement de l'offre commerciale par l'arrivée de commerces ou concepts n'y existant pas encore, permettant de renforcer ou compléter une offre déjà existante mais insuffisante sur la ville. Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du centre-ville, les candidats devront établir un projet de qualité et capable d'attirer et de fidéliser la clientèle locale.

Doivent être encouragées les activités de qualité de type :

- activité de métiers de bouche, d'artisanat alimentaire voire d'épicerie fine
et/ou
- activité de vente et de création d'artisanat non alimentaire ;
et/ou
- activité de vente de détail en lien avec l'ambiance familial du quartier (sport, culture, jeux, etc) ;
et/ou
- de services innovants et adaptés susceptibles de générer de l'attractivité et de l'animation voire de la convivialité ;
et/ou
- favorisant le respect d'objectifs liés au développement durable et la promotion de circuits courts et contribuant, de façon générale, à participer au bien-vivre des habitants de Charenton-le-Pont.

Autant que possible, il sera attendu des activités liées au développement durable et la promotion de circuits courts ou la promotion de création locale, contribuant, de façon générale, à participer au bien-vivre des habitants de Charenton-le-Pont et sensible aux enjeux de transition écologique.

Ainsi, pour garantir la diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, les activités ci-après sont exclues de la prise à bail commercial (cette liste étant non exhaustive) :

- agences immobilières et cabinets de gestion de biens
- succursales de banques et assurances
- autres activités de services tertiaires
- opticiens et audioprothésistes
- coiffeurs, ongleries et instituts de beauté
- points phones et réparateurs téléphonie
- restauration rapide
- CBD shops et cigarettes électroniques
- toute source de nuisances (bruits, fumées, vibrations...), qui pourrait apporter des troubles pour l'immeuble et sa copropriété

V) CANDIDATURES

A) COMPOSITION DES DOSSIERS :

Dossier général de candidature :

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales ou physiques du 26 février 2024 au 26 avril 2024.

Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à une commission ad hoc, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Projet détaillé (voir ci-dessous)
- Lettre de motivation
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...) et références
- Plan de financement et garanties
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au Répertoire des Métiers

Attestation sur l'honneur :

Le (la) candidat(e) doit produire à l'appui de sa candidature, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est pas dans l'interdiction de soumissionner.

Doivent également être prises en compte les interdictions de soumissionner résultant d'une condamnation du juge pénal et d'une exclusion des contrats administratifs prononcée par le Préfet.

1. Condamnation définitive :

Ne peuvent soumissionner les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de cinq ans d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-38, 222-40, 226,13, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 413-9 à 413-12, 421-1 à 421-2-3, au deuxième alinéa de l'article 421-5, à l'article 433-1, au second alinéa de l'article 433-2, au huitième alinéa de l'article 434-9, au second alinéa de l'article 434-9-1, aux articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 et 450-1 du code pénal, à l'article 1741 du code général des impôts, aux articles L.2339-2 à L.2339-4, L.2339-11-1 à L.2339-11-3 du code de la défense et à l'article L.317-8 du code de la sécurité intérieure ou pour une infraction de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

2. Lutte contre le travail illégal :

En application de l'article 8-2° de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, ne peuvent soumissionner à un marché ou à un accord cadre les personnes qui ont fait l'objet depuis

moins de 5 ans d'une condamnation inscrite au bulletin n° 3 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.822-1, L.8221-3, L.8221-5, L8231-1, L.8251-1 et L.8251-2 du code du travail ou pour des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le CESSIONNAIRE atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment : qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires, qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens, et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Les candidatures devront être envoyées

- par lettre avec accusé de réception (cachet de la poste faisant foi de la date) ou
- en dépôt direct auprès de la Direction de l'Economie et de l'Emploi contre récépissé

du 26 février 2024 au 26 avril 2024, sous plis cachetés comprenant deux enveloppes par candidature, avec la mention suivante :

NE PAS OUVRIR

« Dossier d'affectation du bail commercial
du local au 16 avenue Jean Jaurès »

Mairie de Charenton-le-Pont

Direction de l'Economie et de l'Emploi

12 rue du Cadran

94220 Charenton-le-Pont

- **Enveloppe 1 : la candidature** : carte nationale d'identité, justificatif de domicile, 3 derniers avis d'imposition, extrait de casier judiciaire, curriculum vitae, attestations de capacités professionnelles, immatriculation au RCS (si structure existante), cahier des charges signé....

- **Enveloppe 2 : l'offre** : projet détaillé et motivé, lettre de motivation, plan de financement et garanties, des vues en perspective des aménagements proposés (intérieur, devanture).

Il s'agit d'un dossier écrit, chiffré et illustré (croquis, vues, montages, références), de présentation du projet de prise à bail commercial permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats, selon les coefficients requis par critères.

B) EXAMEN DES CRITERES :

Ce document décrit tous les aspects du projet envisagé, à savoir :

- I) **Approche commerciale** : description du concept et de l'activité, politique d'assortiment de l'offre de produits/services/conseils, période d'ouverture, moyens humains et matériels affectés à l'exploitation du point de vente, cohérence avec l'esprit de la ville, intégration dans le tissu commercial charentonnais, programme continu et adapté de communications et d'animations, variété notable de références dans l'univers de produits et services, renouvellement notable des références (selon saisonnalités et tendances), critère de complémentarité ou de différenciation par rapport à l'offre existante sur la ville; connaissance de la clientèle ciblée : **coefficient 40 %**.

- II) **Viabilité économique du projet** : bilan prévisionnel d'exploitation sur 3 années, frais occasionnés par la prise à bail, analyse du prévisionnel (garanties bancaires de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emplois), description de l'accompagnement par un organisme tiers : **coefficient 30 %**.

- III) **Projet d'aménagement de la boutique et de sa devanture** : projet de mise en valeur du site, intégration au quartier, adéquation avec les produits et services, évocation d'un état d'esprit du lieu, harmonie de l'aménagement et valorisation de l'espace, qualité de l'accessibilité, insertion de l'espace, des produits et des services dans une démarche de développement durable : **coefficient 20 %**

- IV) **Projet du candidat** : motivation du candidat, expériences professionnelles, l'équipe sera constituée d'au moins une personne avec dans la mesure du possible plus de 3 ans d'expérience dans son activité afin de garantir conseil et gestion (références, niveau du diplôme professionnel obtenu, concours professionnel, certifications éventuelles) : **coefficient 10 %**

Peut-être ajouté au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (références, rétroplanning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos, photomontages...).

Examen des candidatures :

Les dossiers seront examinés par un comité dédié au vu de la complétude et des critères définis.

Par la suite, une commission ad hoc composée d'élus et de membres du Pôle Aménagement Durable et Développement et de la Direction de l'Economie et de l'Emploi de la Ville se réunira afin de retenir l'offre la plus conforme au cahier des charges.

Les candidats pourront être invités à présenter leur dossier devant cette commission ad hoc.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision par courrier recommandé avec accusé de réception.

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU 26 AVRIL 2024 A MINUIT