

Ville de Romainville

Cahier des charges de rétrocession d'un bail commercial

46 avenue de Verdun

93230 Romainville



Table des matières

I. Préambule	3
II. Contexte socioéconomique	4
A. Situation géographique.....	4
B. Données sociodémographiques.....	5
C. Armature commerciale du centre-ville.....	7
D. Zone de chalandise du centre-ville.....	10
III. Situation géographique et locative du local commercial	12
A. Environnement commercial.....	12
B. Description du local commercial.....	13
C. Caractéristiques du bail commercial.....	18
IV. Conditions de rétrocession du bail commercial	18
A. Valeur de la vente	18
B. Travaux.....	19
C. Activité exercée.....	19
D. Accord préalable du bailleur.....	20
V. Modalités de candidature et de sélection du repreneur	20
A. Porteurs de projets éligibles	20
B. Dossier de candidature.....	20
C. Calendrier.....	21
D. Analyse des candidatures.....	21
E. Choix du repreneur.....	22

I. Préambule

La loi n°2005-882 du 02 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré le dispositif de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux. Cet outil permet aux communes, dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil municipal, de se porter acquéreur de biens commerciaux ou artisanaux en voie d'aliénation afin de préserver la diversité du tissu commercial et d'assurer le développement commercial dans le périmètre.

Par délibération n°06.01.10 du 27 janvier 2010, le Conseil municipal de la Ville de Romainville a approuvé la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel est instauré le droit de préemption par la Ville sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

La Ville, ayant reçu le 26 décembre 2023 une déclaration d'intention d'aliéner portant sur la cession d'un bail commercial pour une activité d'« *achat, vente, locations, en gros et demi gros de deux roues, scooters, motos, vélos accessoires et autres commerce et réparation de motocycles* » située 46 avenue de Verdun, au sein du périmètre de sauvegarde, a décidé d'exercer le 21/02/2024 son droit de préemption sur ledit bail pour les motifs suivants :

- Accompagner la création d'un commerce de vente-réparation de vélos, vélos à assistance électriques, vélos électriques, trottinettes, trottinettes électriques, dont l'offre n'existe pas sur le centre-ville,
- Renforcer la diversité du tissu commercial sur le centre-ville et sur son territoire, notamment l'offre de commerces appartenant à la catégorie « Culture – Loisirs », sous représentée sur la ville,
- Promouvoir les mobilités douces sur son territoire,
- Développer la politique des mobilités durables et la pratique des mobilités douces,
- Poursuivre l'engagement de créer des pistes cyclables supplémentaires.

Le bail commercial porte sur un local commercial d'une surface d'environ 47 m² en rez-de-chaussée et d'une cave en sous-sol d'environ 29 m² accessible par des escaliers.

Cette décision de préemption est purgée de tout recours tant sur le prix de cession que sur la légalité de la décision de préemption. L'acte de cession du bail commercial au profit de la Ville de Romainville a été signé le 17 mai 2024.

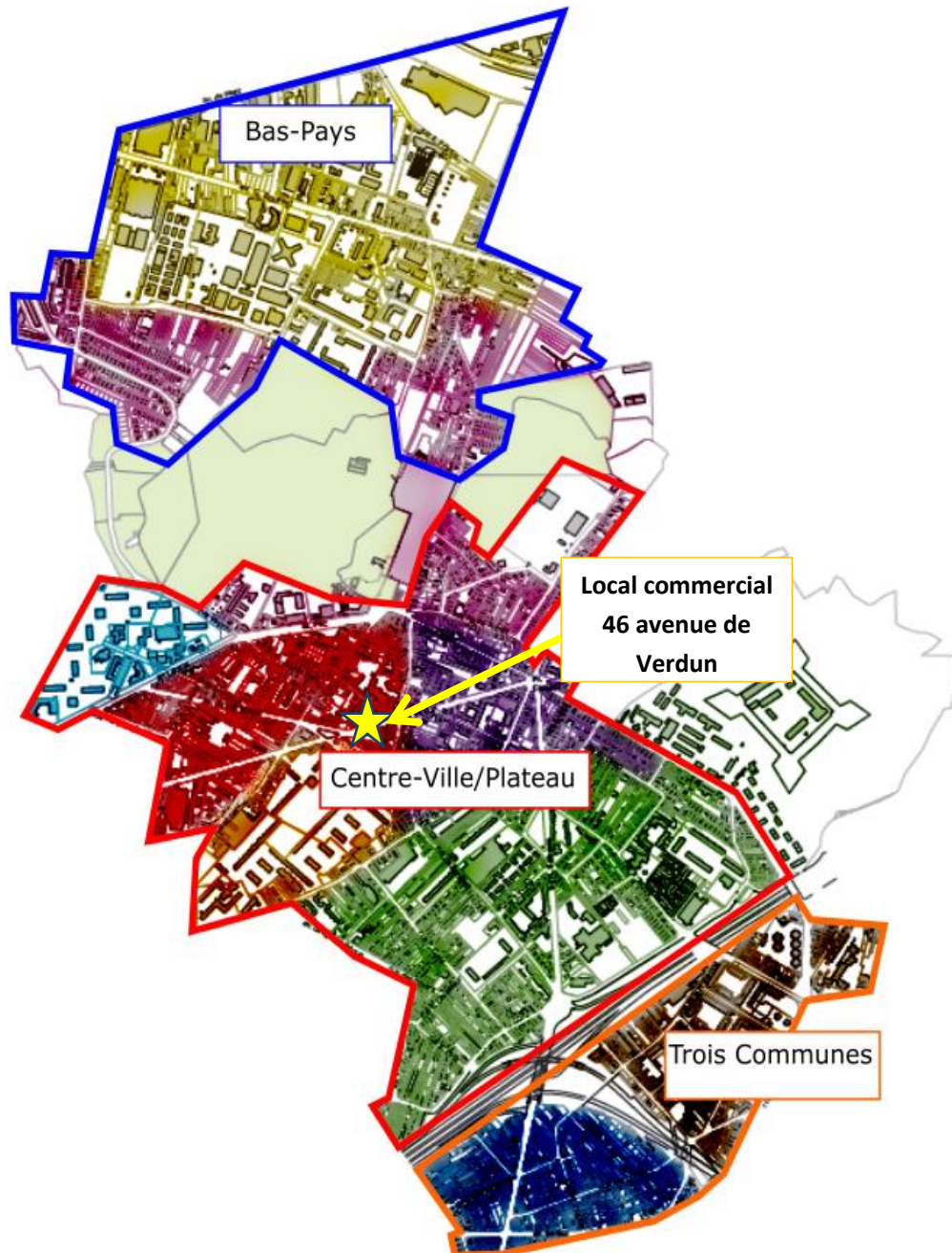
Conformément à la réglementation en vigueur, encadrée par les articles L.214-1 et suivants et R.214-11 et suivants du Code de l'urbanisme et les articles L.145.1 et suivants du Code du Commerce, la Ville de Romainville souhaite procéder à la rétrocession de ce bail commercial.

Le présent cahier des charges de rétrocession approuvé par délibération du Conseil municipal le 20 juin 2024 présente les éléments suivants :

II. Contexte socio-économique

A. Situation géographique

Située à deux kilomètres à l'Est de la Porte des Lilas, la Ville de Romainville se trouve dans une situation géographique particulière, son territoire est marqué par des ruptures physiques, urbaines et commerciales le décomposant en trois espaces distincts (cf. représentation ci-dessous) : le secteur des Bas-Pays situé au nord et séparé du reste de la ville par la Corniche des forts (poche boisée de 62 hectares), le Plateau sur lequel se trouve le centre-ville, et le sud de la commune isolé du reste du territoire par l'A3.



Le secteur « Centre-Ville/Plateau », sur lequel est implanté le local commercial, est un tissu d'habitat mixte essentiellement résidentiel, regroupant de grands ensembles, de l'habitat pavillonnaire ainsi que le centre-ville.

Le centre-ville de Romainville constitue le secteur le plus dense et fréquenté de la commune ; il est caractérisé par une densité bâtie importante en façade, des constructions anciennes donnant à cet espace un aspect de village. Il est ponctué par une série de places et de carrefours importants distants d'environ 400 mètres (la Place de l'Hôtel de Ville, la Place des Commerces et la Place Carnot) autour desquels se forment des linéaires commerciaux et se concentrent les activités commerciales. Ces distances correspondent à une bonne échelle des entrecroisements pour la circulation automobile ce qui permet une irrigation satisfaisante. De même, une distance de 400 mètres représente 5 à 6 minutes de marche, donc des objectifs faciles à atteindre.

Le centre-ville représente à lui seul près de la moitié des commerces de la ville et constitue la première destination commerciale des Romainvillois en termes d'achats. Cet espace fait l'objet de nombreux projets urbains structurants (ex : prolongement de la ligne 11 et du T1, programmes mixtes de logements et commerces, projet d'aménagement de la Place du Marché, etc.) renforçant son attractivité et favorisant l'implantation de nouveaux commerces.

B. Données sociodémographiques

La Ville de Romainville compte un total de 31 469 habitants en 2020 (cf. Insee, RP2020 géographie au 01/01/2022). Elle fait l'objet d'une forte croissance démographique et on estime en 2030 que sa population s'élèvera à près de 40 436 habitants, soit une augmentation de près de 28 % de la population en 10 ans.

La densité de population sur son territoire est relativement élevée avec 9 148 hab/km² en 2020 contre 7 008,6 hab/km² sur le département de la Seine-Saint-Denis.

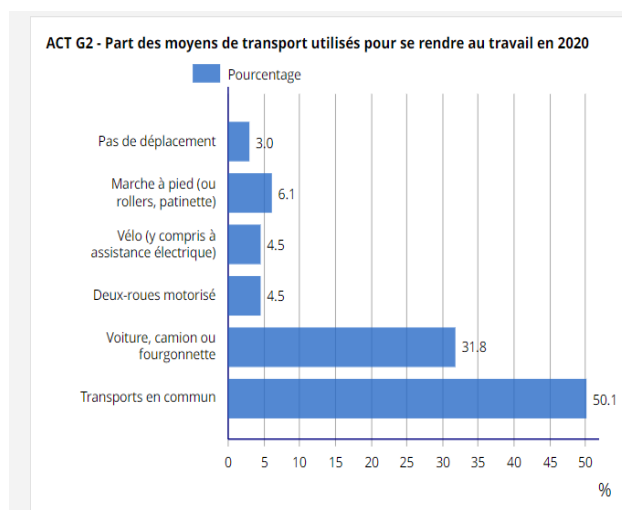
La population Romainvilloise est relativement plus jeune qu'en Ile-de-France. 41,1 % de la population a moins de 29 ans contre 39,3 % en Ile-de-France et 42 % a entre 30 et 59 ans contre 40,4 % en Ile-de-France.

Le revenu médian par ménage s'élève à 21 110 € en 2021 sur Romainville contre 25 210 € en IDF. Le revenu médian par ménage a par ailleurs augmenté de 12% entre 2018 et 2021.

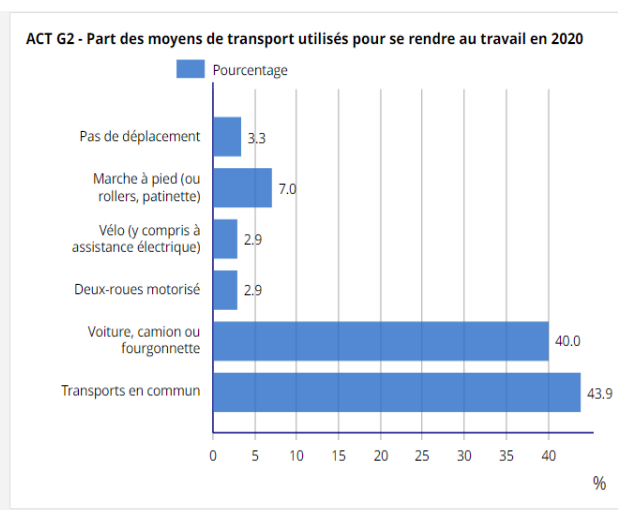
La population de Romainville est caractérisée par une forte représentation d'employés, avec un total de 19,3% contre 16,2 % en Ile-de-France (cf. tableau ci-dessous) ainsi qu'un plus faible taux de cadres et professions intellectuelles supérieures de 12,5 % contre 18,5 % en Ile-de-France. La représentation des professions intermédiaires est sensiblement la même qu'en Ile-de-France et elle est légèrement plus élevée pour les ouvriers. Par ailleurs, comme évoqué précédemment, sa population est relativement jeune avec un taux de retraités de 15,6 % contre 19,3 % en Ile-de-France.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2020				
	Romainville	%	Ile-de-France	%
Ensemble	24 320	100	9 902 971	100
Agriculteurs exploitants	4	0	5 715	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	843	3,5	323 188	3,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	3 039	12,5	1 830 426	18,5
Professions intermédiaires	4 055	16,7	1 575 833	15,9
Employés	4 695	19,3	1 602 570	16,2
Ouvriers	2 549	10,5	829 154	8,4
Retraités	3 796	15,6	1 915 726	19,3
Autres personnes sans activité professionnelle	5 338	21,9	1 820 358	18,4

Concernant les moyens de transport utilisés par les actifs Romainvillois de 15 ou plus ayant un emploi pour se rendre au travail, plus de 50 % utilisent les transports en commun contre 43,9 % en Ile-de-France (cf. Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023). 31,8 % utilisent la voiture, camion ou fourgonnette contre 40 % en Ile-de-France. 4,5 % utilisent le vélo (y compris électrique) contre 2,9 % en Ile-de-France.



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.



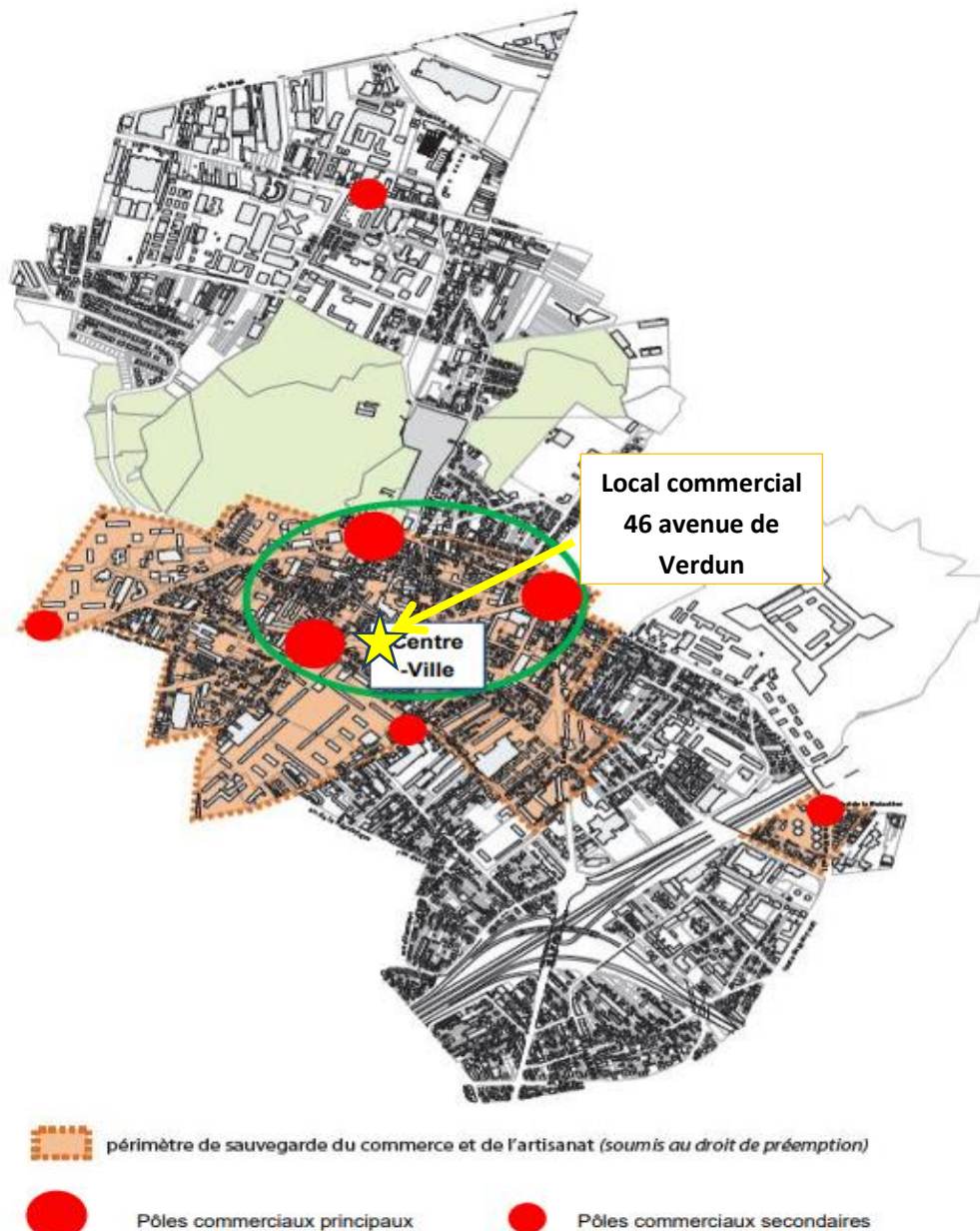
Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

C. Armature commerciale du centre-ville

Le tissu commercial de Romainville est composé d'environ 241 commerces et services sur l'ensemble du territoire (hors centre commercial PADDOCK). Il se répartit de la manière suivante :

- **Le Centre-Ville**, polarité structurante de la commune, est composé de trois pôles principaux (Place Carnot, Place du Marché, Place de l'Hôtel de Ville) comportant chacun près de 25 à 50 commerces et dotés chacun d'une surface commerciale de plus de 3 000 m².
- **Quatre pôles secondaires**, dits de « proximité » (Quartier Y. Gagarine, rue de la République, Bas-Pays, 3 Communes). Ils comprennent chacun 10 à 20 commerces pour une surface commerciale comprise entre 1500-2000 m².

Représentation de l'armature commerciale de la ville de Romainville

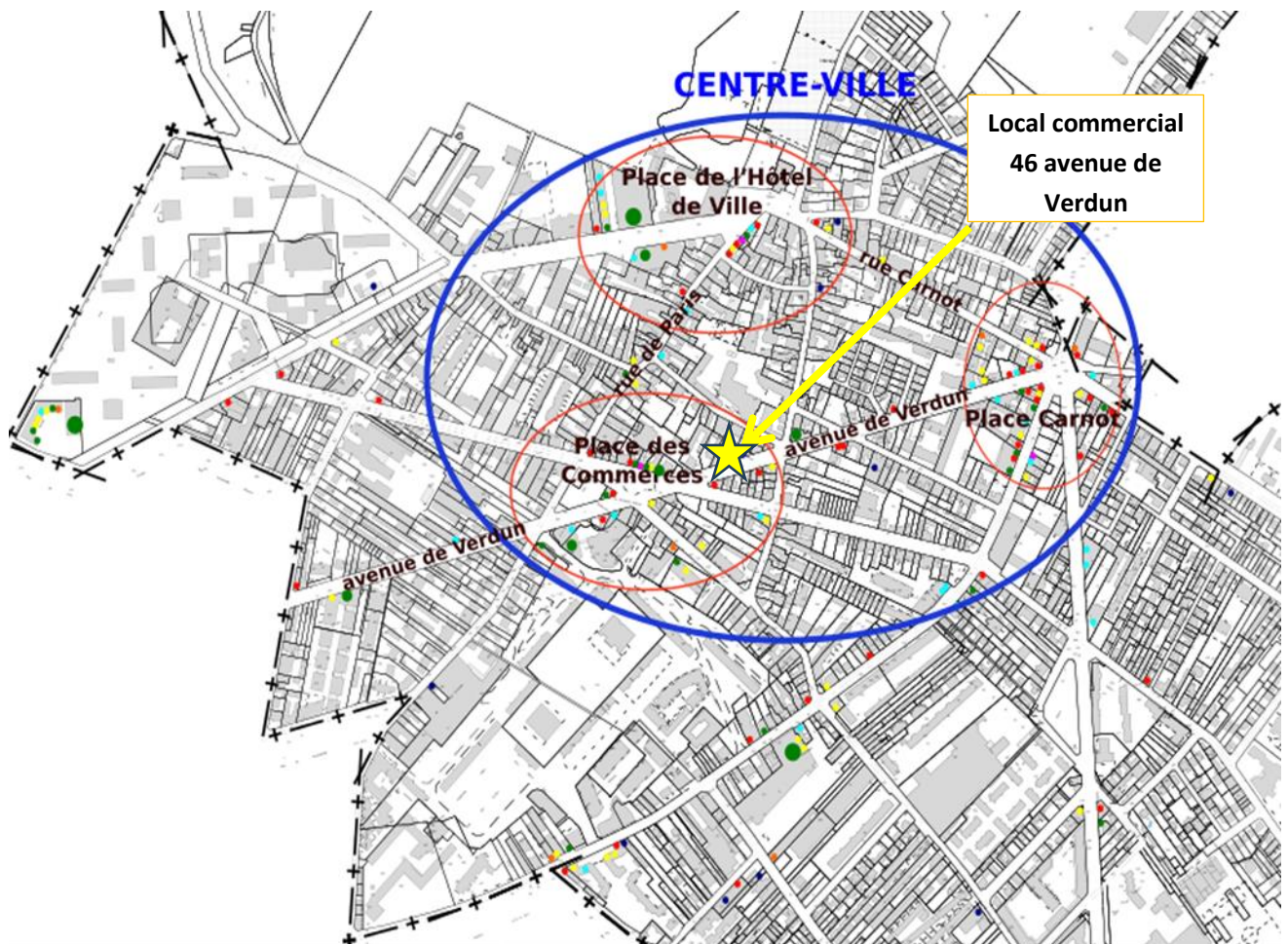


Le centre-ville compte à lui seul 121 commerces, soit près de 50 % du tissu commercial et représente près de 11 000 m² de surfaces commerciales (GLA). C'est l'espace où l'on trouve la plus forte densité commerciale sur la commune avec près de 18 commerces et services pour 1000 habitants contre 7,6 sur l'ensemble de la commune et 8,9 pour l'ensemble du département (Portrait commercial, Edition 2021, CCI Paris Ile-de-France).

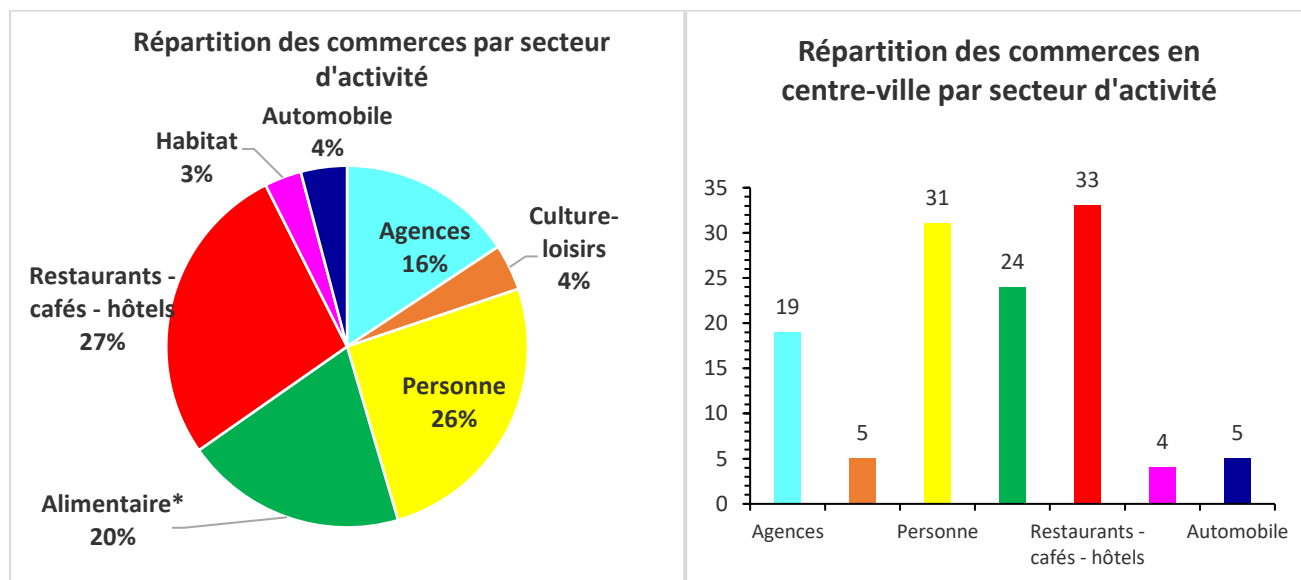
L'offre commerciale se structure autour des trois centralités citées, c'est-à-dire Place Carnot, Place du Marché, Place de l'Hôtel de Ville, chacune de ces places forment des pôles à densité commerciale variable. La Place Carnot concentre à elle seule 45 % de l'offre du centre-ville, la Place des Commerces constitue le second pôle avec 32 % et l'Hôtel de Ville constitue le pôle le moins dense du centre-ville avec 24 % de l'offre.

Ces trois polarités commerciales sont séparées par des ruptures commerciales et urbaines. Il n'y a pas de linéaire commercial le long des voies de circulation (rue Carnot, avenue de Verdun, rue de Paris) reliant chacune de ces places, ni de concentration d'activités sur ces axes permettant d'établir des liens entre pôles en termes de parcours d'achat. Les activités disséminées le long de ces trois axes du centre-ville sont rattachées à l'aire d'influence de chacun des trois pôles dans un rayon maximum de 250 mètres, soit 3 minutes à pied (cf. représentation ci-dessous).

Représentation de l'armature commerciale du centre-ville



Globalement, l'offre commerciale en centre-ville est suffisamment diversifiée (voir représentation ci-dessous) et qualitative pour rayonner à l'échelle communale tandis que les 4 autres pôles secondaires sont essentiellement des pôles de proximité ayant pour rôle de répondre aux besoins quotidiens alimentaires des ménages d'un quartier.



L'offre commerciale du centre-ville est représentative du département de la Seine-Saint-Denis. Le tissu commercial présente les caractéristiques suivantes :

- L'offre « Alimentaire », principale destination commerciale des ménages, est satisfaisante. Elle constitue 20 % du tissu commercial du centre-ville contre 18 % en moyenne en Seine-Saint-Denis (Portrait commercial, Edition 2021, CCI Paris Ile-de-France). Elle est composée à plus de 50 % de commerces de bouches.

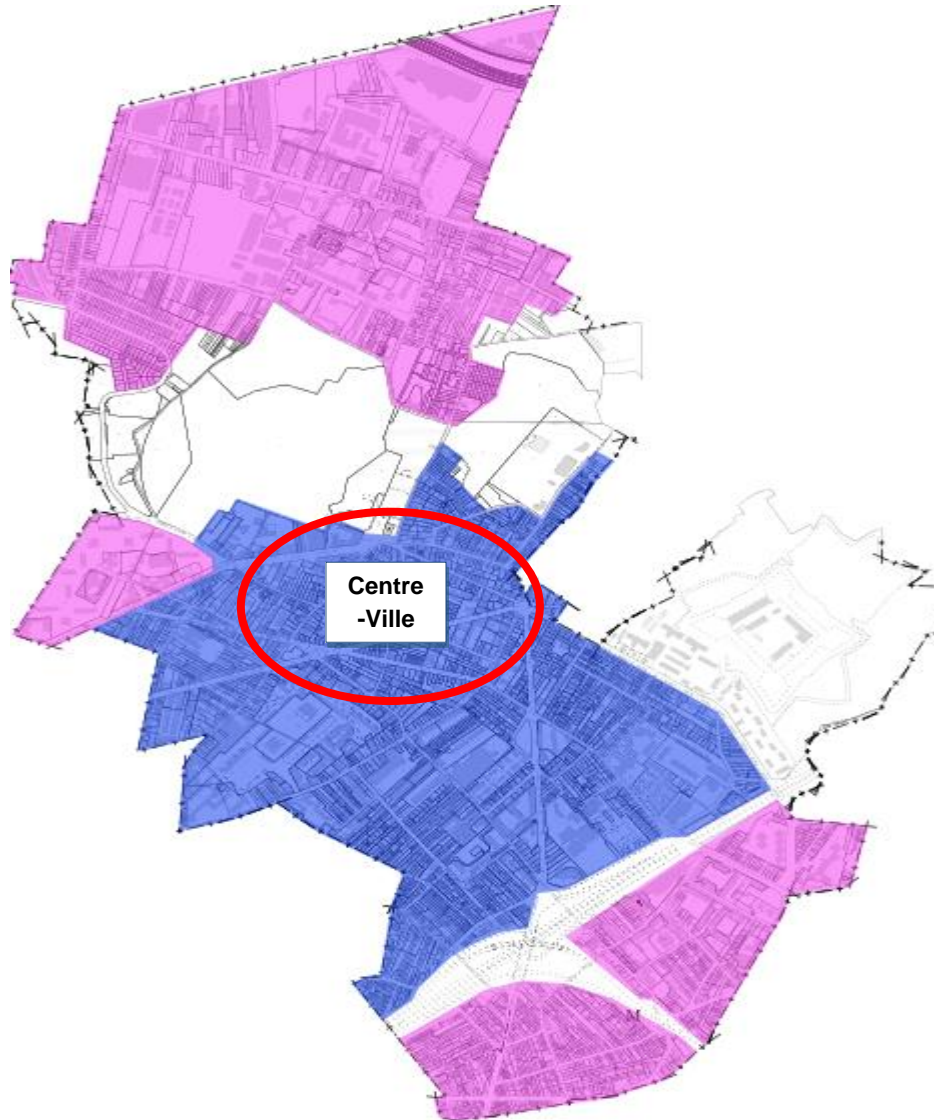
Cette offre est complétée par celle du marché du centre situé Place du 19 Mars 1962, se déroulant 3 fois par semaine. Le marché du centre représente en moyenne 50 commerçants, dont plus de la moitié sont des commerces de bouche (boucheries, charcuteries, primeurs, fromagers, poissonneries, traiteurs).

- L'offre de la catégorie « Restaurants – cafés – hôtels » représente 27% de l'ensemble du tissu commercial du centre-ville. Le taux est de 25% en Seine-Saint-Denis.
- L'offre d'agences (banques-assurances, organismes de crédit, agences immobilières, écoles de conduite, photocopie-reprographie) constitue 16 % du tissu contre 14 % en Seine-Saint-Denis.
- Les activités de services à la personne (pharmacie, institut de beauté/coiffure, opticien, retouche, cordonnerie, laverie, télécommunication) représentent 26% du tissu contre 25 % en Seine-Saint-Denis.
- La catégorie « Culture-loisirs » (librairie, tabac-presse, salle de sport, galerie d'art, vente-réparation de vélos, etc.) représente 4% du tissu commercial du centre-ville. Taux similaire en Seine-Saint-Denis.

D. La zone de chalandise du centre-ville

L'offre commerciale du centre-ville suscite une attraction commerciale à l'échelle communale ; néanmoins elle rayonne sur l'ensemble du territoire à des degrés différents (cf. représentation ci-dessous) selon les quartiers en fonction de leur distance, des frontières naturelles et urbaines (Corniche des forts, A3, etc.) et de la concurrence commerciale à proximité de ces quartiers.

Représentation de la zone de chalandise du centre-ville de Romainville



Périmètre du Centre-ville



Zone primaire de chalandise du centre-ville



Zone secondaire de chalandise du centre-ville

La zone de chalandise du centre-ville, définie comme la zone géographique d'où provient la clientèle potentielle ou réelle du centre-ville, se décompose de la manière suivante :

- La zone de chalandise primaire qui s'étend essentiellement sur le plateau de Romainville, sur les quartiers du centre-ville et les quartiers limitrophes (Grands Champs, Cachin, Centre, Carnot) pour lesquels le centre-ville est accessible en moins de 10 minutes à pied. La zone de chalandise primaire regroupe près de 17 022 habitants en 2020 (cf. Insee, RP2020 géographie au 01/01/2022), soit plus de 50 % de la population de Romainville. Les habitants de ce secteur ont pour premier secteur d'achats le centre-ville, notamment pour des achats alimentaires (Marché du centre de Romainville, Auchan, Monoprix, etc.).
- La zone de chalandise secondaire est constituée essentiellement des habitants des quartiers périphériques (Bas-Pays, Ormes, Trois Communes, Gagarine, Autour des Parcs) pour lesquels le centre-ville est moins attractif du fait de son éloignement (notamment pour les habitants du sud de la commune ainsi que ceux du nord) et de la proximité de l'offre commerciale des communes voisines.

III. Situation géographique et locative du local commercial

A. Environnement commercial

Comme évoqué précédemment le local commercial se situe dans le périmètre du centre-ville et plus spécifiquement au sein de la centralité commerciale du Marché du Centre de Romainville (cf. représentation ci-dessous).

La Place du Marché est située sur l'un des grands axes de circulation structurant (l'avenue de Verdun reliant la Place Carnot et les Lilas) de Romainville. Il s'agit du lieu où se déroule le marché du centre, le plus important des deux marchés d'approvisionnement de Romainville. Cette place, du fait de sa fonction d'accueil du marché aux comestibles (halle alimentaire de 1114 m² avec espaces extérieurs représentant au total près de 600 mètres linéaires dont 400 dédiés à l'alimentaire) et son tissu commercial sédentaire constitue un pôle très attractif.

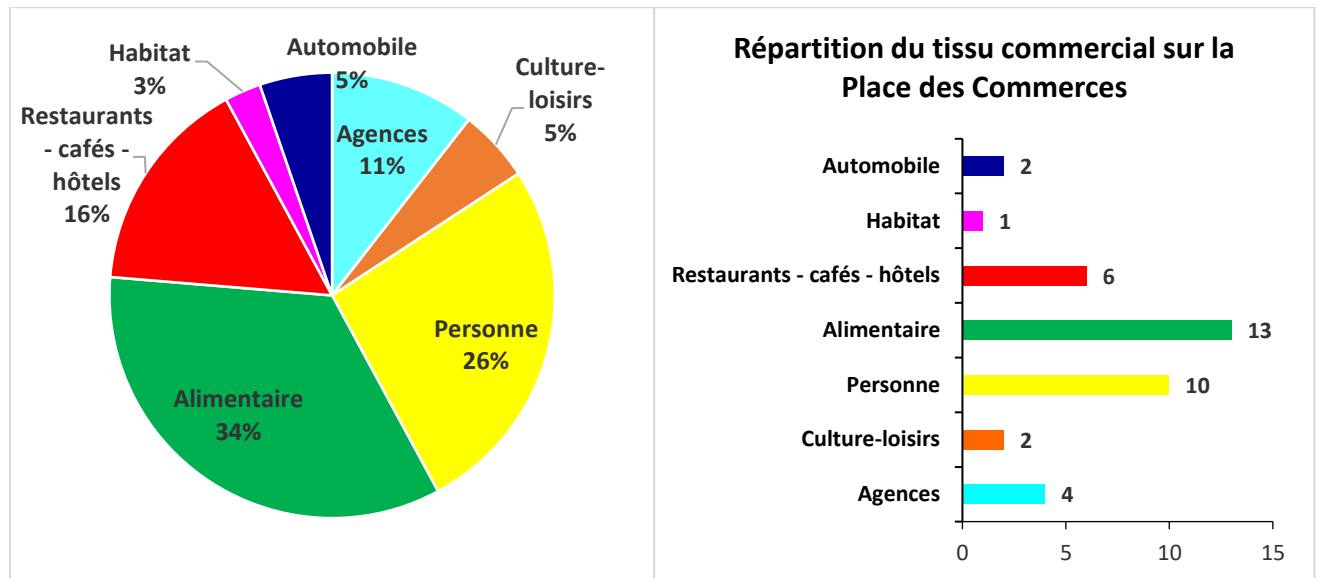
Représentation du secteur de la Place des Commerces : offres et enjeux commerciaux



Ce secteur est particulièrement fréquenté les jours de marché, notamment le vendredi et dimanche. Une enquête menée par la Ville sur la fréquentation et les pratiques de consommation sur les marchés de Romainville menée en octobre 2023 auprès de 727 enquêtés a permis d'identifier que près des 62 % des Romainvillois se rendent sur le marché du centre pour faire leurs courses et de manière régulière (1 à 2 fois par semaine).

Le marché joue donc un rôle moteur dans la dynamique commerciale de la ville ; il répond d'une part à la demande d'une grande partie des habitants en produits frais et diversifiés et d'autre part il génère des externalités positives pour les commerces sédentaires aux alentours.

Le secteur compte 38 entités commerciales dans un rayon de 250 mètres (environ 3 min à pied) autour de la halle du marché. Il s'agit du second pôle en termes d'activités et de densité commerciale, il se caractérise principalement par une prédominance de l'offre alimentaire (voir représentation ci-dessous).



Ce pôle moins dense commercialement que la Place Carnot mais plus diversifié, qualitatif et animé que les autres pôles, a fait l'objet de plusieurs programmes mixtes de logement et de commerces entre 2016 et 2020 permettant la réalisation de près de 1737 m² de commerces en rdc et ainsi de conforter son offre.

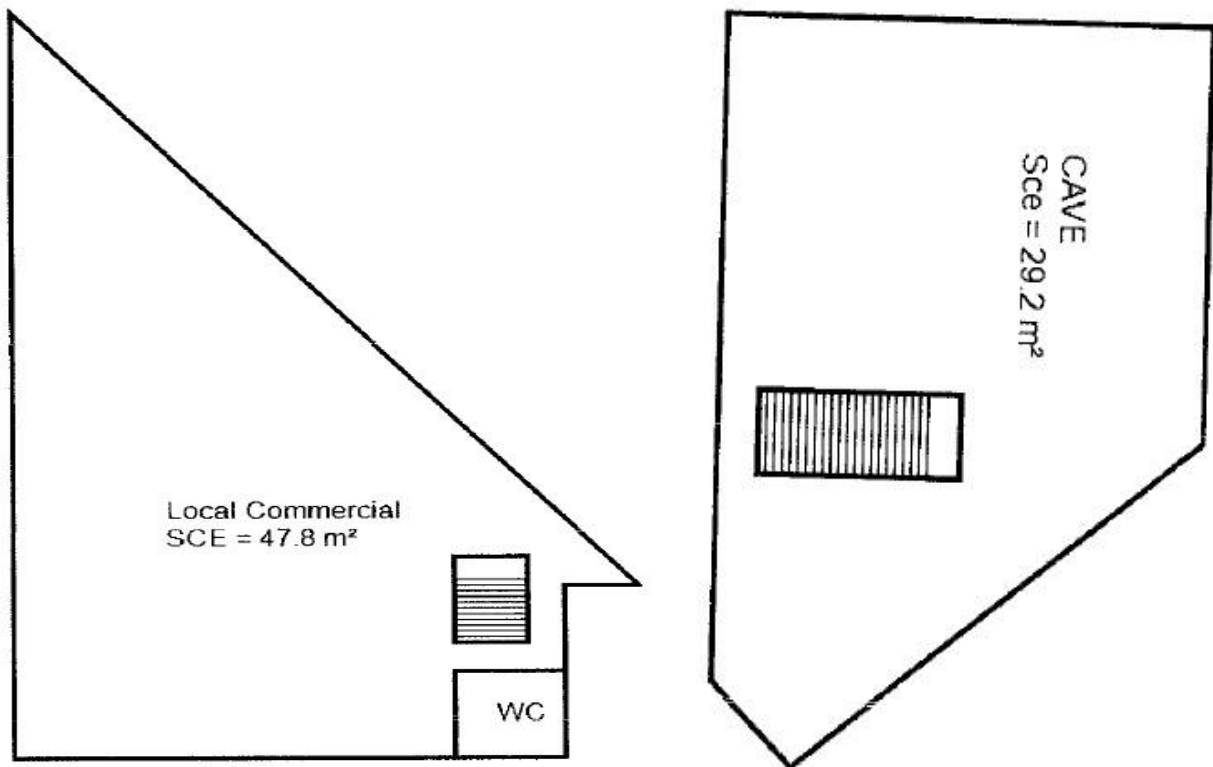
La requalification de ce secteur constitue l'un des pivots de la politique de redynamisation du commerce de centre-ville. Un projet d'aménagement des espaces publics de ce secteur est en cours de définition, l'objectif de ce projet est notamment de créer pour le 4^{ème} trimestre 2025 un lieu de vie attractif avec une mobilité pacifiée, dédiée au piéton et vélo, et générateur d'animation pour les habitants et commerçants.

B. Description du local commercial

Le local commercial se situe sur la parcelle cadastrée section Y n°27. La superficie de la parcelle est de 60 m², elle est composée d'une maison et du local commercial désigné. L'ensemble de la parcelle n'appartient qu'à un seul propriétaire, le local n'est pas situé dans une copropriété.

Le local commercial est d'une surface d'environ 47 m² rdc et d'une cave en sous-sol d'environ 29 m² accessible par des escaliers (cf. représentations ci-dessous). Le local dispose d'une vitrine de plus de 8 mètres le long de l'avenue.

Croquis du local commercial



Façade du local commercial



Photographies du rez-de-chaussée du local commercial





Photographie du sous-sol du local commercial



Par ailleurs, une autorisation d'occupation du domaine public sur le trottoir situé en façade du commerce pourra être envisagée et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. La surface du trottoir occupable est d'environ 15 m².

C. Caractéristiques du bail commercial

Durée : Le bail commercial a été renouvelé une durée de 9 années le 17 mai 2024. Il commence à courir le 1^{er} mars 2024 et se termine le 28 février 2033.

Destination : « *Achat, vente, location, réparation et révision de vélos, vélos à assistance électriques, vélos électriques, trottinettes, trottinettes électriques, pièces et accessoires (pneus, chambre à air, casques, gants, antivols, etc.) liés à ces modes de transport.* »

Loyer : 14 780 € HC HT/an. Celui-ci est soumis à la TVA et payable mensuellement.

Le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, conformément aux dispositions des articles L.145-1 du Code de Commerce, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de référence étant celui du 3^{ème} trimestre 2023 soit (133,66).

Charges :

- La taxe foncière est à la charge du locataire, une provision mensuelle de 120 € correspondant au remboursement de celle-ci est à prévoir.
- Le bailleur est titulaire de l'abonnement à l'eau souscrit pour l'ensemble de la parcelle. Le locataire devra rembourser sa consommation d'eau mesurée par le sous-compteur individuel installé en sous-sol du local commercial.

Dépôt de garantie : 1 231,67 € correspondant à un mois de loyer en principal.

Lors de chaque révision du prix du loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix et dans les mêmes conditions.

A l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au locataire après le paiement de tous loyers, charges, accessoires et indemnités dont il pourrait être débiteur.

Travaux et entretien : Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent. Il entretiendra constamment les lieux en bon état de réparation locative et d'entretien.

Seront également à sa charge, tous travaux à y faire, même ceux dus à la vétusté, ou imposés par décision administrative, sauf s'ils relevaient des grosses réparations visées aux articles 605 et 606 du code civil.

IV. Conditions de rétrocession du bail commercial

A. Valeur de la vente

Le bail commercial est rétrocédé pour un montant de 10 000 € correspondant au prix auquel la Ville l'a préempté.

Le règlement de ce montant pourra s'effectuer, au choix, selon les modalités suivantes :

- Dès la signature de l'acte de rétrocession du bail,
- Par un premier acompte d'une valeur de 5 000€ versé à la signature de l'acte puis le solde versé mensuellement suivant un échéancier acté préalablement par les deux parties.

Par ailleurs, le repreneur devra rembourser à la Ville le montant du dépôt de garantie versé, soit 1 231,67 € correspondant à un mois de loyer en principal.

De plus, les frais de rédaction d'acte pour la cession du bail commercial seront à la charge du preneur.

B. Travaux

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent. Il aura l'entière responsabilité des travaux éventuels d'aménagement, de rénovation ou de mise en conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité liées à la création d'un établissement recevant du public (ERP).

Par ailleurs, tous travaux de modification de la façade 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.

Le repreneur fera son affaire des différents abonnements concernant les lieux loués (électricité, téléphone, etc.).

C. Activité exercée

Pour rappel, la Ville a exercé son droit de préemption sur le bail commercial situé 46 avenue de Verdun pour les motifs suivants :

- Accompagner la création d'un commerce de vente-réparation de vélos, vélos à assistance électriques, vélos électriques, trottinettes, trottinettes électriques, dont l'offre n'existe pas sur le centre-ville, dont l'offre n'existe pas sur le centre-ville.
- Renforcer la diversité du tissu commercial sur le centre-ville et sur son territoire, notamment l'offre de commerces appartenant à la catégorie « Culture – Loisirs », sous représentée sur la ville.
- Promouvoir les mobilités douces sur son territoire.
- Développer la politique des mobilités durables et la pratique des mobilités douces.
- Poursuivre l'engagement de créer des pistes cyclables supplémentaires.

La ville de Romainville souhaite promouvoir le développement d'activités commerciales et artisanales n'existant pas sur la commune ou peu représentée. Elle entend privilégier la rétrocession du bail commercial à des projets innovants répondant aux besoins des habitants et générateurs d'externalités positives comme le développement des mobilités douces.

Ainsi, comme évoqué précédemment, la destination du bail a été modifiée afin de permettre l'exercice de l'activité d'« *Achat, vente, location, réparation et révision de vélos, vélos à assistance électriques, vélos électriques, trottinettes, trottinettes électriques, pièces et accessoires (pneus, chambre à air, casques, gants, antivols, etc.) liés à ces modes de transport.* »

Le repreneur devra donc exercer une activité conforme à la destination ci-dessus.

En cas d'inexécution par le cessionnaire du présent cahier des charges l'acte de rétrocession du bail commercial pourra être résilié par la Ville.

D. Accord préalable du bailleur

Conformément aux articles R.214-12 et R.214-13 du Code de l'urbanisme la rétrocession du bail commercial est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, en application du dernier alinéa de l'article. Ainsi, lorsque le repreneur du bail commercial sera désigné par la Ville, le projet d'acte de rétrocession accompagné du présent cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

V. Modalités de candidature et de sélection du repreneur

A. Porteurs de projet éligibles

Conformément à l'article R.214-12 du Code de l'Urbanisme, « *les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre des commerces 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* ».

B. Dossier de candidature

Dans le cadre de la rétrocession du bail commercial, les candidats devront établir un projet, celui-ci devra comporter les éléments suivants :

1- **Présentation du projet**

- Profil du candidat (motivations, formations, diplômes, expériences professionnelles, etc.)
- Présentation de l'activité proposée (description de l'activité, offre de produits et de services, politique de prix, canaux de distribution utilisés, stratégie de communication, liens avec la Ville et les habitants/acteurs locaux, insertion dans une démarche de développement des mobilités douces, perspectives de création d'emploi, travaux projetés/aménagements intérieurs, etc.)
- Analyse de la zone de chalandise (étude de la clientèle ciblée et de la concurrence, intégration de l'offre dans le tissu commercial local, etc.)

2- **Présentation des éléments financiers**

- Un compte de résultat sur 3 ans
- Un plan de financement sur 3 ans
- Un plan de trésorerie sur 1 an

3- **Pièces administratives**

- Copie de la carte d'identité de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale,
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois,
- 3 derniers avis d'imposition,
- Curriculum vitae,
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...),
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat,

Pour les structures en cours de création :

- Projet de statuts si création sous forme sociétaire

Pour les entreprises immatriculées :

- K-Bis de moins de 3 mois
- Les 3 dernières liasses fiscales
- Les statuts

Le candidat peut ajouter au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, représentations graphiques du projet, etc.)

Les candidats intéressés pourront solliciter une visite des locaux, sur rendez-vous, avant l'échéance des délais de dépôt des dossiers de candidature. Pour cela, il conviendra d'en faire la demande au préalable via le contact suivant :

Service Urbanisme, foncier, commerces

01 49 20 93 68 / affaires.economiques@ville-romainville.fr

La transmission du dossier de candidature peut se faire au choix selon les modalités suivantes :

- par courriel : affaires.economiques@ville-romainville.fr
- par courrier (le cachet de la poste faisant foi) : Service Urbanisme, Foncier, Commerces - 15 rue Carnot, 93230 Romainville
- dépôt au Service Urbanisme, Foncier, Commerces - 15 rue Carnot, 93230 Romainville

C. Calendrier

Les candidats doivent remettre leur dossier de candidature complet au plus tard le 30 septembre 2024.

Les candidatures réceptionnées après la date fixée ne seront pas étudiées.

D. Analyse des candidatures

Préalablement à l'analyse des candidatures, la complétude des dossiers sera examinée. Tout dossier incomplet fera l'objet d'une demande de complétude sous un délai de 15 jours, sous réserve du respect des délais de dépôt du dossier de candidature présentés ci-dessous.

Tout dossier incomplet à l'échéance des délais de candidature sera rejeté.

L'analyse des dossiers se fera selon les critères et pondérations suivants :

Qualité du projet commercial (50%)

- Adéquation entre le projet du candidat et les objectifs du cahier des charges ;
- Qualifications et expériences du candidat ;
- Qualité et diversité de l'offre de services et produits proposés ;
- Connaissance du territoire et lien avec les acteurs locaux ;
- Qualité des aménagements projetés.

Viabilité économique du projet (50%)

- Appréciation du potentiel commercial ;
- Cohérence des prix des produits et services proposés ;
- Caractère réaliste du business plan ;
- Capacité de financement du projet ;

La Ville se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toutes précisions jugées utiles et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Par ailleurs, si l'appel à candidatures est infructueux, la Ville pourra reconduire le présent appel à candidatures et publier un nouvel avis de rétrocession.

E. Choix du repreneur

Une Commission présidée par le Maire-adjoint à la vie économique locale, aux commerces, à l'entrepreneuriat, à l'économie sociale et solidaire, à l'innovation et l'emploi et composée d'élus ainsi que de commerçants, se réunira afin de sélectionner l'offre la plus qualitative et conforme au présent cahier des charges.

Les porteurs de projet pourront être appelés à présenter leur projet devant les membres de la Commission.

La Ville se réserve aussi le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier.

La Ville informera les candidats par courrier de suites données à leur candidature.

Conformément aux articles R.214-4 et R.214-15 du Code de l'Urbanisme, la rétrocession n'interviendra qu'après autorisation délivrée par délibération du Conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire. Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procèdera à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.