

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RÉTROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL SIS AU 2 RUE DU COMMANDANT BOULAY A NANTES

La date limite de remise des offres est fixée au 28 mars 2025

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.

PRÉAMBULE

En vertu de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme les communes peuvent délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. L'objectif de cet outil est de maintenir la vitalité, la diversité commerciale et de préserver l'animation des centres-villes.

Forte de sa stratégie urbaine et commerciale, la Ville de Nantes a instauré, par la délibération du 22 mars 2019, un droit de préemption sur les baux et fonds de commerce sur l'ensemble du centre-ville. Le périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce s'étend d'Est en Ouest de la Cathédrale à la place Graslin et aux abords de la Petite-Hollande et du Nord au Sud de la place Bretagne à l'Île Feydeau.

Le principal objectif de la Ville de Nantes est de renforcer le rayonnement et l'attractivité du commerce de centre-ville en facilitant l'implantation de commerces indépendants singuliers et des franchises ou enseignes à fort rayonnement.

L'offre commerciale de la place Royale manque de diversité commerciale avec notamment une forte concentration de services non-marchands. Depuis plusieurs années, la Ville de Nantes et la CCI ont engagé des discussions avec les propriétaires et les exploitants de la place pour encourager sa remise en commerce. Ainsi, une librairie manga a succédé au Crédit foncier, et Hermès (boutique éphémère) a succédé à Air France. La place Royale est une place centrale et emblématique du centre-ville de Nantes qui permet d'irriguer 9 rues commerçantes. Sa vocation commerciale doit être affirmée.

Ainsi, par décision du 17 octobre 2023, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du bail commercial de l'établissement « Le Mana » sis au 2 rue Commandant Boulay. L'acte de cession a été signé le 15 janvier 2024. Conformément à l'article L.214-2 du code de l'urbanisme, la Ville de Nantes, en tant que titulaire du droit de préemption, doit procéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, à la rétrocession de ce fonds de commerce.

1 - CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

Le bail commercial, objet du présent cahier des charges de rétrocession, est situé au 2 rue Commandant Boulay sur le territoire de la ville de Nantes.

Sa localisation sur une place emblématique du centre-ville de Nantes lui confère une belle visibilité. Au croisement de la rue de l'arche sèche et de la rue du Commandant Boulay desservant la place Félix Fournier, ce local bénéficie d'un flux intéressant mais moins dense qu'au sud de la place (axe Orléans – Crébillon). Plusieurs commerces et restaurants de destination sont implantés sur ce secteur (OtakuNoDera, Les P'tits Papiers, Devernois, Violette et moi, Kusmi Tea, Théine, Le Royal café, etc.).

Ce local s'inscrit en cœur d'un centre-ville de 30 000 habitants, renforcé chaque jour par 30 000 actifs travaillant en centre-ville et rayonnant sur une métropole de près de 700 000 habitants. Les commerces de la place Royale profitent également du flux touristique généré par le Voyage à Nantes estival (soit 745 000 visiteurs en 2023) ainsi que du flux du marché de Noël.

Le présent cahier des charges a pour objectif d'organiser la rétrocession du bail commercial sis 2 rue Commandant Boulay au bénéfice exclusif d'un exploitant qui exercera une activité conforme aux attendus détaillés ci-après.

2 - DESCRIPTION DU BAIL A RÉTROCÉDER

Information sur le bail commercial :

Le bail commercial, objet de la rétrocession, est celui d'un ancien magasin d'affiches et accessoires de décoration fermé mi-janvier 2024.

La destination prévue par le bail est actuellement à l'usage exclusif de vente d'objets de décoration, cadeaux, jeux, petits mobiliers et activités annexes. En accord avec le propriétaire bailleur, une déspecialisation est envisageable et donnera lieu à la conclusion d'un nouveau bail commercial.

Après échange avec le propriétaire et le syndic de copropriété une liste d'activités non autorisées a été établie :

- interdiction des métiers de bouches (cuisine sur place ou non) et magasins alimentaires,
- interdiction des activités de restauration, de bars de jour et de nuit.

La copropriété est constituée de locaux à usage commercial, de bureaux et de logements. Toutes activités générant des nuisances sonores ou olfactives sont interdites.

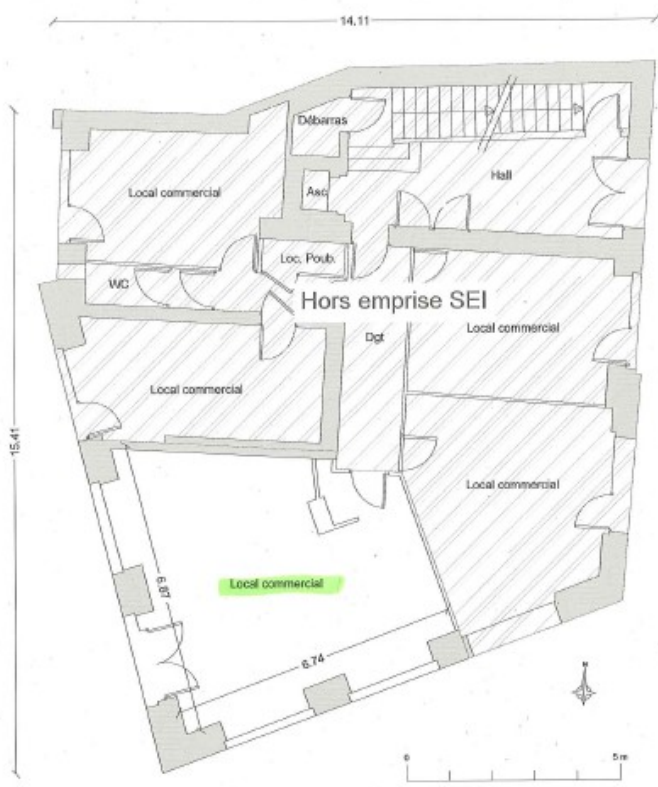
Le bail commercial 3,6,9 a été signé le 19 juillet 2023. Lors de la cession, le nouveau loyer envisagé était de 38 200 € HT.

Information sur le local commercial :

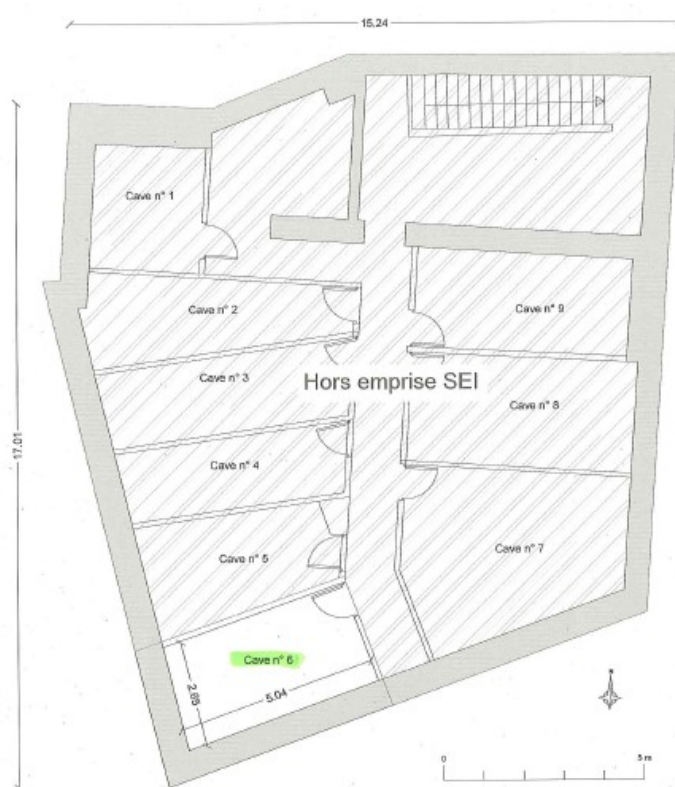
Le local commercial se situe dans un immeuble protégé (type A) et sur une place ordonnancée, cadastrée section HI numéro 87. Ce local d'une surface de plancher de 37 m² est composé d'un local commercial, d'une cave et de toilettes communes aux locaux commerciaux de l'immeuble. Il est accessible aux personnes à mobilité réduite et est classé en établissement recevant du public (5^e catégorie).

Plans du local

Plan du rez-de-chaussée



Plan du sous sol



Illustrations – façade et devanture actuelle



Illustrations – local commercial



Le local commercial est dans un état correct avec néanmoins quelques travaux à la charge du preneur à prévoir : peintures, dépose ou réparation des stores, etc. Une première couche de peinture blanche a été réalisée en 2024 pour accueillir des boutiques éphémères.

Vigilance : le local ne dispose pas de sanitaire individuel. Des sanitaires existent dans les espaces communs (3 cellules commerciales). Cet espace commun est en très mauvais état. Une demande a été portée auprès de la copropriété pour valider des travaux.

3 - CONDITIONS DE RÉTROCESSION

La loi prévoit un délai de deux ans pour procéder à la rétrocession au profit **d'un commerçant ou d'un artisan immatriculé au registre du commerce et des sociétés et/ou au répertoire des métiers.**

Seuls les candidats ayant des entreprises immatriculées pourront prétendre à la reprise de ce fonds de commerce.

Les conditions financières sont les suivantes :

- Rachat du bail commercial à la Ville de Nantes : 20 000 €,
- Loyer annuel : 38 200 € hors charges,
- Charges : elles sont calculées sur la période du 1er septembre au 31 août (estimation 60 € par mois non assujéti à TVA),
- Impôts : 105 € HT/mois de taxe foncière par an refacturé au locataire,
- Dépôt de garantie : 2 mois de loyer (soit 6 166,82 €),
- Caution bancaire : 6 mois de loyer (soit 18 500,40 €),
- Frais d'acte : 1 mois de loyer (soit 3 083,41 € HT).

Le bail actuel est consultable sur simple demande auprès du service programmation économique. Un nouveau bail devra être rédigé fixant les conditions de location sur lesquelles s'accorderont le propriétaire et le futur locataire.

A l'exception des activités interdites listées ci-dessus, toute activité commerciale participant à la diversification de l'offre et à l'animation du secteur, sera étudiée.

L'objectif poursuivi par la Ville de Nantes est à la fois de renforcer la diversité commerciale et de participer à l'animation du secteur. En application de l'article L.214-2 du code de l'urbanisme, la rétrocession sera subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figurera dans l'acte de rétrocession. Puis, conformément à l'article R.21414 du code de l'urbanisme, la rétrocession sera autorisée par le Conseil municipal du 20 juin 2025. L'acte de rétrocession ne pourra être signé qu'une fois la délibération opposable.

Le preneur devra prendre les lieux en l'état et ne pourra exiger des travaux de la part de la Ville de Nantes. L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux d'aménagement, de rénovation et de mise en conformité en terme 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 seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

4- PRINCIPES ET CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS

Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leur offre : concept/identité du projet, produits, prix, parcours du candidat et de son équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés.

Une analyse des candidatures sera réalisée pour la sélection du futur repreneur de ce bail commercial.

Cette sélection s'effectuera en particulier sur la base des critères suivants :

- **Offre de rachat du fonds de commerce**
 - Le montant du rachat constituera un critère de sélection des offres.
- **Le projet commercial :**
 - La qualité et la nature de l'offre proposée,
 - La cohérence du positionnement par rapport à l'offre déjà présente sur le secteur : complémentarité, différenciation et objectifs face à la concurrence,
 - Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement,
 - L'inscription dans le soutien général de la Ville de Nantes et de ses partenaires économiques en faveur d'une économie engagée et responsable ; à ce titre, le respect de pratiques durables, sociales et environnementales, en particulier dans le cadre d'un projet d'économie sociale et solidaire, seront particulièrement appréciées ;
-

- Les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un établissement similaire ou susceptibles de servir le projet.
- **La viabilité économique du projet**
 - La solidité financière du candidat,
 - Le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste.
- **La pertinence technique du projet**
 - Qualité des aménagements intérieurs, rénovation du commerce,
 - Projet d'enseigne/façades et vitrines.

La Ville de Nantes se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toutes précisions jugées utiles et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, les services de la Ville pourront visiter cet établissement.

5- MODALITÉS DE CANDIDATURE

Avant de faire leur proposition de candidature à la Ville, les candidats pourront solliciter une visite du local, ainsi qu'une réunion d'explication avec la Direction de l'Économie et de l'Emploi Responsable (contact : Virginie LEBRETON – 06 79 41 02 18 – virginie.lebreton@nantesmetropole.fr)

Contenu du dossier de candidature :

- Pièce d'identité en cours de validité 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...),
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au répertoire des métiers,
- Plan de financement du projet,
- Le projet détaillé et motivé. Ce document écrit permettra de présenter le projet de reprise du fonds de commerce et d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats. Il devra décrire tous les aspects du projet et sera analysé sur la base des critères décrits au paragraphe 4. A ce dossier pourra être ajouté tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montages, etc.),
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat.

Transmission du dossier de candidature :

- par courriel : virginie.lebreton@nantesmetropole.fr
- par courrier : Mairie de Nantes, à l'attention de M. Gildas SALAUN, 2 rue de l'Hôtel de Ville, 44000 Nantes
- dépôt en mairie auprès d'un agent d'accueil

L'enveloppe devra mentionner :

Mairie de Nantes

A l'attention de M. Gildas SALAUN

Reprise du bail commercial – Le Mana – 2 rue du Commandant Boulay

Instruction : Direction de l'Économie et de l'Emploi Responsable – Virginie LEBRETON

Tout envoi postal ou dépôt en mairie peut être doublé d'un envoi par courriel : virginie.lebreton@nantesmetropole.fr

La date limite de remise des offres est fixée **au 28 mars 2025**.

En cas d'appel à candidatures infructueux, la Ville de Nantes 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.