

# Nancy,

## CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RÉTROCESSION D'UN FONDS DE COMMERCE SIS 11 RUE SAINT JEAN A NANCY

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

# Table des matières

1. Préambule
2. Contexte et environnement du projet
3. Description du fonds à rétrocéder
4. Conditions de rétrocession
5. Principes et critères de sélection des projets
6. Modalités de candidature

# 1. PREAMBULE

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME a reconnu aux communes le droit de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (article 58). Ce droit de préemption constitue un outil stratégique pour la redynamisation de la vie commerciale. Il offre aux communes une possibilité d'agir directement pour préserver la diversité des activités.

Le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 est relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Régi par des dispositions du Code de l'urbanisme (art. L 214-1 à L 214-3), du Code général des collectivités territoriales (art. L 2122-22), ce droit de préemption existe pour toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil Municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».

Soucieuse de renforcer l'attractivité commerciale de son centre-ville, la Ville de Nancy s'est dotée d'un droit de préemption pour les biens commerciaux afin de pérenniser la présence de ses commerces et maintenir ainsi sa diversité commerciale.

Par délibération du 15 novembre 2021, le conseil municipal a approuvé le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et a instauré le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Par une décision du Maire en date du 29 novembre 2022, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du fonds de commerce de l'établissement « New pub » sis 11 rue Saint Jean. L'acte de cession a été signé le 24 février 2023.

Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre d'une préemption, la Ville souhaite désormais rétrocéder ce fonds de commerce.

## 2. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

Située en région Grand Est, dans le département de Meurthe et Moselle, la ville de Nancy, ville centre de la Métropole du Grand Nancy, est une commune de 105 058 habitants.

Nancy cœur d'agglomération, avec ses 1282 cellules commerciales actives en linéaire, est la 1<sup>ère</sup> destination d'achat pour les ménages du Sud Lorraine et de la métropole. Elle dispose d'une zone de chalandise de 650 000 habitants et d'un chiffre d'affaire de 424 millions d'Euros.

Le cœur de l'agglomération joue un rôle majeur au service de l'attractivité et de la dynamique économique et d'emploi du territoire.

L'offre commerciale est diversifiée, avec des spécialisations locales, notamment sur les principales artères commerciales (St Jean- St Georges / Dominicains notamment).

Avec ses nombreux atouts : résidentiel et commercial, mais aussi universitaire et administratif, le centre-ville de Nancy dispose également d'un patrimoine reconnu pour sa valeur universelle exceptionnelle par l'Unesco.

Au printemps 2023, à proximité immédiate du centre-ville, a ouvert Nancy Thermal. Ce complexe thermal, avec ses 20 000 m<sup>2</sup>, ses espaces dédiés à la détente, au sport, au bien-être et aux cures, permettent à Nancy de s'afficher comme la nouvelle place du bien-être et de la santé.

Le fonds de commerce, objet du présent cahier des charges de rétrocession, est situé 11 rue Saint Jean, l'artère commerciale n°1 de la Ville, à 2 pas de la place Stanislas et de son exceptionnel patrimoine inscrit au patrimoine mondial de l'humanité.

Il dispose d'un emplacement central et se situe sur le parcours du futur trolley bus et à proximité de nombreux parkings couverts.

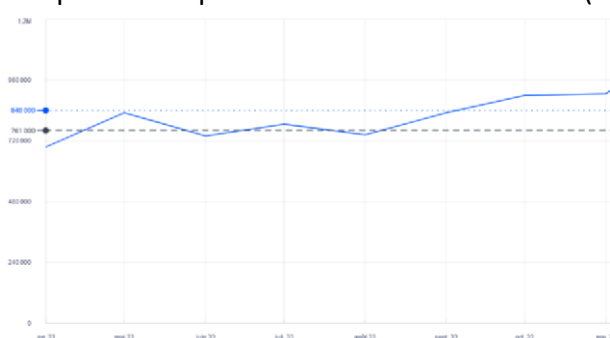
De plus, de nombreux actifs travaillent sur ce secteur qui accueille des administrations telles que l'hôtel de Ville, le centre des impôts, la préfecture, la CPAM...

Nancy affiche un taux de vacance de 8.2% (donnée Codata) inférieur à la moyenne nationale (9.1%) pour cette typologie de territoire.

Mais cette vitalité immobilière s'accompagne aussi de l'implantation de nombreuses activités de restauration rapide de type burger et kebab, parfois au détriment de concepts plus healthy et slow food.

La volonté de la municipalité est donc de favoriser l'implantation d'un autre type de commerce afin de répondre à cet enjeu de maintien et de diversité du commerce et de l'artisanat de proximité.

Fréquentation piétonne des 6 derniers mois (Donnée My Traffic)



Le présent cahier des charges a pour objectif d'organiser la rétrocession du fonds au bénéficiaire exclusif d'un exploitant qui exercera une activité conforme aux attendus explicités ci-après.

### 3. DESCRIPTION DU BIEN A RETROCEDER

Ce local est un ancien bar situé dans le centre-ville depuis 1962, rue Saint Jean. Il est idéalement situé sur l'axe du futur Trolley bus.

La destination prévue par le bail est actuellement à usage de bar restaurant à l'exclusion de tout autre.

En fonction de l'activité retenue et avec l'accord du bailleur, le bail pourra être déspecialisé comme cela est précisé ci-après.

#### **Description sommaire des locaux loués :**

Les locaux loués sont situés dans un ensemble immobilier sis Nancy, 3-5-7 et 11 rue Saint Jean, Volume n°5.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Vol.	Lieudit	Surface
BX	283	3, 5 et 6	3 RUE SAINT JEAN	00ha 05 a 19 ca

Aux termes du bail originaire, les locaux loués sont désignés comme suit :

*« Un local (salle de bar) situé au rez-de-chaussée avec une pièce à la suite, deux caves et WC au sous-sol. »*

Il est composé d'une boutique d'environ 70 m<sup>2</sup> avec WC et lavabo.

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

Les visites seront possibles selon les conditions qui seront présentées dans l'appel à candidature.

Le local sera disponible immédiatement après l'acte de rétrocession.

### 4. CONDITIONS DE RETROCESSION

La loi prévoit que le Maire ayant mis en œuvre son droit de préemption sur un bail commercial doit, dans un délai de 2 ans, en effectuer 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 ou en cours d'immatriculation pourront donc prétendre à la reprise de ce bail commercial.

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles R.21411 et suivant du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du Conseil Municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

La Ville publie un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

### **Conditions financières**

- Proposition de rachat du droit au bail à présenter à la Ville de Nancy par le preneur : Sachant que le montant d'acquisition du droit au bail par la Ville de Nancy a été fixé à 135 000€, toute offre cohérente au regard de la valeur du bien pourra être étudiée en fonction notamment de l'activité proposée, du caractère innovant du projet et des contreparties apportées (travaux, ...).
- Le montant actuel du loyer annuel est de VINGT HUIT MILLE QUATRE CENT VINGT QUATRE EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (28 424,62 EUR) payable d'avance à terme trimestriel.  
Le loyer est révisable à l'expiration de chaque période triennale au 1<sup>er</sup> juillet selon la variation de l'indice national du coût de la construction publiée par l'INSEE (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953). L'indice de référence du bail renouvelé est celui du premier trimestre civil de l'année 2014. La première révision triennale a eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2017, la seconde le 1<sup>er</sup> juillet 2020. Prochaine révision prévue le 1<sup>er</sup> juillet 2023.
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur.

### **Nature de l'activité**

Afin de garantir la diversité commerciale et de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville de Nancy, les activités suivantes seront également exclues : agences immobilières, banques et assurances, opticiens, coiffeurs et autres activités de services tertiaires, épicerie et supérettes d'alimentation générale (hors épicerie fines autorisées), snacking et autres restaurations rapide sur place et à emporter.

En fonction de l'activité retenue, et uniquement avec l'accord du bailleur, le bail pourra être déspecialisé dans des conditions financières et juridiques définies avec le bailleur.

Le bail a fait l'objet d'une demande de renouvellement le 29 décembre 2022 du fait de son échéance au 30 juin 2023. Conformément à l'article L145 – 10 alinéa 4 du code de commerce, et suite au délai de 3 mois le bailleur a accepté le principe de renouvellement du bail.

Comme indiqué précédemment, la destination actuellement prévue est celle de bar restaurant à l'exclusion de tout autre. Une déspecialisation est possible mais sera subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord du bailleur. Elle devra aussi se conformer aux besoins de la ville.

L'accord du bailleur figurera dans l'acte de rétrocession.

La rétrocession devra par la suite être préalablement autorisée par délibération du conseil municipal.

Le repreneur devra prendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la municipalité de Nancy.

Le repreneur futur exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux d'aménagement, de rénovation et de mise en conformité en termes 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, également à la charge du repreneur, seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

## 5. PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTION DES PROJETS

Le choix du repreneur est déterminé par les conditions suivantes :

### **1. Qualité et pertinence du projet commercial (35%)**

- Renforcement de la diversité commerciale et offre de proximité - Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs

### **2. Profil du candidat (25%)**

- Qualités professionnelles du candidat
- Expérience de gestion

### **3. Viabilité économique du projet (20%)**

- Analyse du prévisionnel
- Solidité financière et financement

### **4. Offre de prix pour le rachat du droit au bail (20%)**

- Le montant du droit au bail sera analysé comme critère de sélection des offres

### **La décision du choix**

La décision du choix du repreneur s'effectuera selon les dispositions 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 cessionnaires » (article R214-14 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, « 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, 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 R214-15 du code de l'urbanisme).

## 6. MODALITES DE CANDIDATURE

### **Consultation du dossier de rétrocession**

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession sont consultables en Mairie – Direction Du Patrimoine Et De L'immobilier  
Pour tous renseignements contacter : Cédric ZAMBEAU  
cedric.zambeau@nancy.fr  
Tel : 03.83.85.32.62

### **Visite du local**

Avant de faire leur proposition de candidature à la ville, les candidats pourront solliciter une visite du local.

Contact : Christine ADAM – 03 54 50 60 02 ou Sabine VAILLANT – 03 83 85 32 18

### **Accord du bailleur**

Le projet du repreneur sera soumis à l'accord du bailleur et conditionnera la décision finale de la ville. La ville ne sera tenue responsable du refus du projet par le bailleur.

### **Dossier à élaborer par le futur repreneur**

Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du quartier, les candidats devront établir un projet de qualité et capable de fidéliser la clientèle. Le projet devra être rendu sous format papier.

### **Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :**

- Une lettre de motivation
- Une présentation de l'activité (concept/positionnement, cibles, politique tarifaire, horaires d'ouverture...)
- Une notice descriptive et des vues des aménagements proposés (intérieur, devanture)
- L'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- Copie de la carte d'identité du futur gérant ou carte de séjour
- Avis d'imposition du gérant
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois



- Le plan de financement prévisionnel intégrant notamment les frais occasionnés par la reprise du droit au bail et les investissements liés aux travaux d'aménagements de la boutique
- Présent cahier des charges signé et paraphé sur chaque page Tout dossier incomplet ne sera pas étudié.

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

### **Délais**

Les dossiers de candidature devront être adressés à l'attention de Monsieur le Maire avant le 27 mai 2024.

Par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Mairie de Nancy – Hôtel de Ville  
Direction du Développement Local  
1 place Stanislas – CO n°1  
54035 Nancy Cedex