

**CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA
RÉTROCESSION D'UN FONDS DE COMMERCE
SIS AU 17, QUAI DE LA FOSSE A NANTES**

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 du quai de la Fosse manque de diversité commerciale avec notamment une forte concentration de salons de coiffure, d'agences d'intérim et de restauration rapide. Le réaménagement programmé du secteur de la Petite Hollande, constituant le dernier maillon de la promenade nantaise reliant la gare et le Jardin des Plantes à la Loire, va requalifier le quai de la Fosse.

Ainsi, par décision du 16 décembre 2022, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du fonds de commerce de l'établissement « Saint Laurent Coiffure » sis au 17, quai de la fosse. L'acte de cession a été signé le 16 mars 2023. 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 fonds de commerce, objet du présent cahier des charges de rétrocession, est situé au 17 quai de la Fosse entre la rue Jean-Jacques Rousseau et la Médiathèque, sur le territoire de la ville de Nantes.

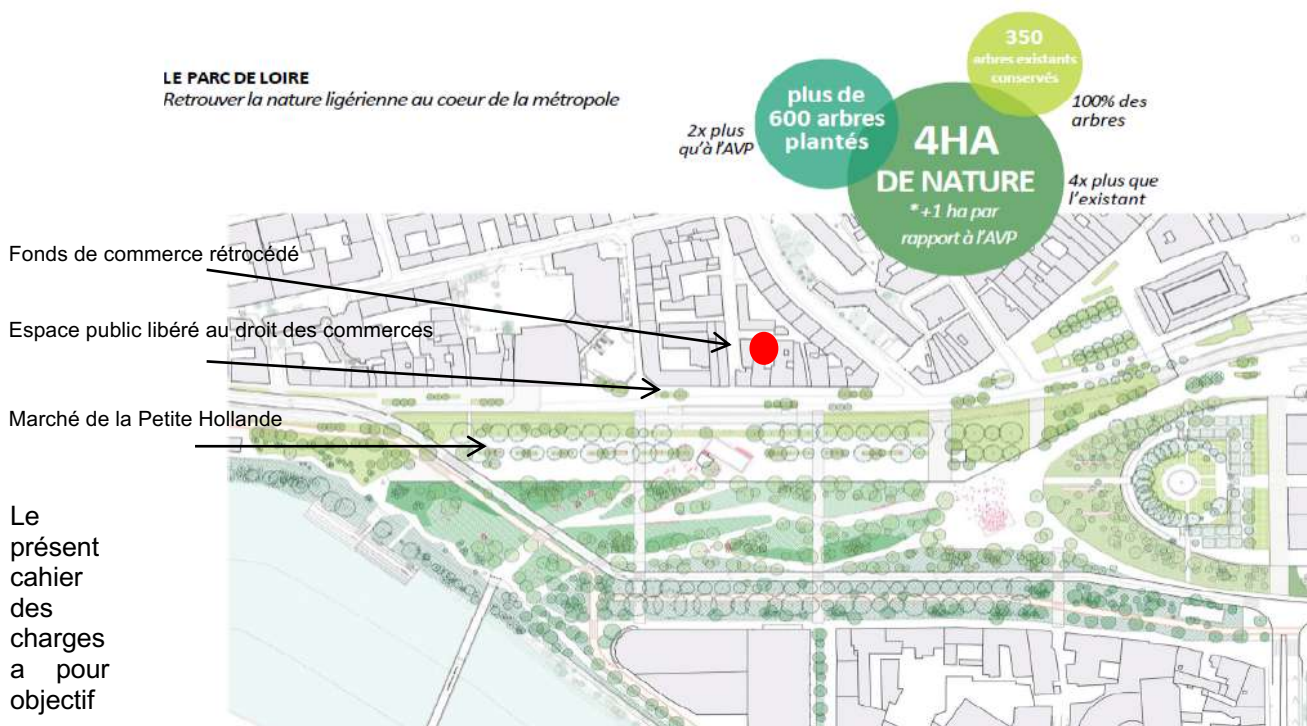
Sa localisation face à l'arrêt de tramway « Médiathèque » et à proximité du Parking « Médiathèque » lui confère une belle visibilité et une bonne accessibilité tout mode. Situé sur la section Est du quai de la Fosse, il bénéficie du flux de centre-ville, de la médiathèque et du marché de la Petite Hollande. Plusieurs commerces et restaurants de destination et de proximité sont implantés sur cette section du quai de la Fosse et participent à sa dynamique à l'image du « Temple du jeu », « Chauss Mini Maxi », « Loco Loca », « Avoresense », « la nouvelle cave », etc....

Ce local s'inscrit dans un environnement urbain et économique dense et mixte. Le centre-ville de Nantes compte environ 30 000 habitants avec une surreprésentation des 20 – 39 ans. Ces derniers constituent 50 % de la population du centre-ville de Nantes contre 35 % de la population de la Ville de Nantes. La taille moyenne des ménages est de 1,7 personne. La population du centre-ville double en journée avec l'arrivée de plus de 30 000 actifs (hors actifs résidents).

Cependant, la vitalité du centre-ville ne s'est pas encore totalement diffusée sur le quai de la Fosse, actuellement suroccupé par les agences d'intérim, les salons de coiffure et la restauration rapide. La volonté de la municipalité est donc de favoriser la diversification de l'offre en orientant la recommercialisation vers une activité alimentaire spécialisée (bio, éthique, locale, etc.) ou non-alimentaire (éthique, durable, locale, etc.) rayonnante ou répondant aux besoins des habitants et usagers du secteur.

La Ville et la Métropole portent un projet de requalification de l'espace public qui transformera la Petite Hollande en un lieu de destination pour les Nantais et un nouvel écrin pour l'activité commerciale du quai de la Fosse. Le projet de création d'un parc de Loire offrira aux Nantais et aux visiteurs une oasis de fraîcheur en centre-ville, mais aussi un lieu permettant de multiples usages (jeux, sports, détente, événements festifs). Le marché se repositionnera face au quai de la Fosse à l'ombre des arbres. Les premières préfigurations débiteront dès 2024. Ce projet ambitieux nécessite des travaux importants. Les travaux de réseaux (ENEDIS) sont prévus en 2024 puis les travaux de requalification/transformation débiteront réellement en 2026 avec la rénovation complète de la station de tramway au cours de l'été 2026 puis les travaux d'espace public dès septembre 2026. Le travail sur l'ensemble du secteur de la Petite Hollande est estimé à 4 ans.

Plan du futur parc de Loire



d'organiser la rétrocession du fonds de commerce sis au 17, quai de la fosse au bénéfice exclusif d'un exploitant qui exercera une activité conforme aux attendus détaillés ci-après.

2- DESCRIPTION DU FONDS A RÉTROCÉDER

Information sur le bail commercial :

Le fonds, objet de la rétrocession, est celui d'un ancien salon de coiffure fermé en fin d'année 2022.

Le précédent détenteur du fonds de commerce avait mis fin à l'ensemble des contrats de travail et aucun salariés n'est à reprendre.

La destination prévue par le bail attaché à ce fonds de commerce est actuellement à l'usage exclusif de salon de coiffure. En accord avec le propriétaire bailleur, une déspecialisation du bail est envisageable dès la reprise du fonds 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 :

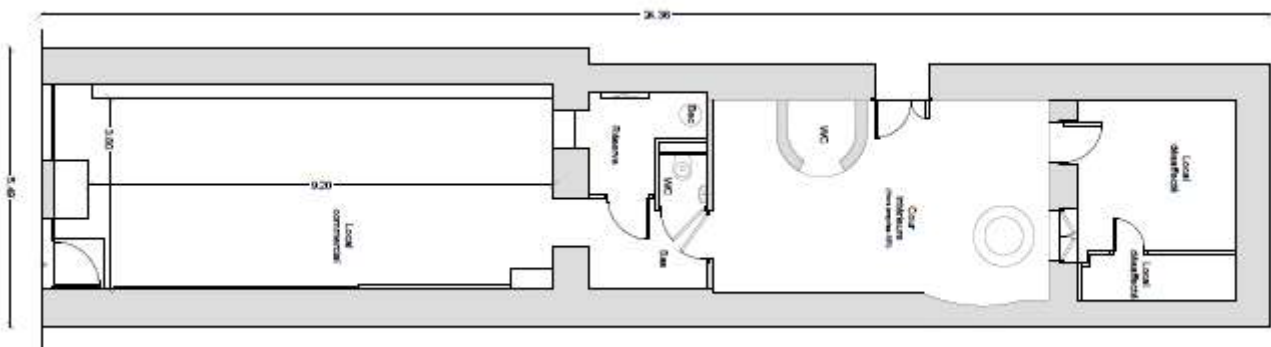
- interdiction d'un salon de coiffure, agence intérim, assurance et restauration rapide pour favoriser la diversification de l'offre,
- interdiction des bars de jour et de nuit. Le règlement de copropriété interdit les débits de boisson,
- interdiction des épiceries de nuit. Le règlement de copropriété interdit les ouvertures tardives et dominicales.

Le bail commercial 3,6,9 a été signé le 16 juin 2016. Lors de la cession, le nouveau loyer envisagé était de 750€ HT / mois hors charges.

Information sur le local commercial :

Le local commercial se situe dans une immeuble classé aux Monuments Historiques, cadastré section HM numéro 147. Ce local d'une surface de plancher de 57 m² est composé d'un local commercial et d'un local de réserve situé au bout de la cours commune.

Plan du local



Illustrations – façade et devanture actuelle



Illustrations – local commercial



*Espace de vente ci-dessus
Toilettes et dégagement (accès à la cour).
Les travaux ont été réalisés en 2022 par le
preneur avant la préemption (pose d'un faux
plafond, plaquage des murs latéraux pour faire
passer la tuyauterie, pose d'un nouveau carrelage,
etc.). Ces photos présentent l'été actuel du local.
intérieur et à la réserve) ci-contre*

Illustrations – local commercial (avant 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 :

- proposition de rachat du fonds de commerce à présenter à la Ville de Nantes par le preneur à partir de 25 000 € ,
- Loyer annuel de 9000 € hors charges,
- Charges : elles sont calculées sur la période du 1er septembre au 31 août. Pour l'année 2021-2022, elles s'élevaient à 728,23 € (dont 50,25 € de TVA). L'eau est intégrée dans les charges et représentait sur cet exercice 357,28 €. La consommation d'eau est individualisée et pourra être plus faible en fonction de l'activité (activité précédente – salon de coiffure). Les charges hors eau s'élèvent à 370,95 € par an,
- Impôts : 820 € par an refacturé au locataire,
- Dépôt de garantie : 2 mois de loyer.

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 candidat. Le propriétaire est, par ailleurs, ouvert à une proposition d'acquisition des murs.

A l'exception des activités interdites listées ci-dessus, toute activité commerciale (alimentaire sans transformation (pas d'installations techniques) type épicerie fine, vrac, etc... , équipement de la personne, de la maison, culture loisirs, etc ...) 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, de favoriser la montée en gamme du tissu commercial sur ce secteur et de participer au bien vivre et à l'animation du quartier. 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.

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 fonds de commerce.

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,
- 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,
!/ il est rappelé qu'aucun dispositif de climatisation ou d'extraction ne sera autorisé par la copropriété.
- Projet d'enseigne / façades et vitrines.

La commune 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, la commune pourra visiter cet établissement.

5- MODALITÉS DE CANDIDATURE

Avant de faire leur proposition de candidature à la Ville, les candidats pourront solliciter une visite de l'établissement, 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 : M. Gildas SALAUN, 2 rue de l'Hôtel de Ville, 44000 Nantes
- dépôt en mairie.

L'enveloppe devra mentionner :

A l'attention de M. Gildas SALAUN

Reprise du fonds de commerce – St Laurent Coiffure – 17, quai de la Fosse

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