



## APPEL À PROJET

### CAHIER DES CHARGES RELATIF À LA RÉTROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL SIS 10 RUE D'AMIENS À ROYE (80700)



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 :**

Au cœur de la Picardie, la ville de Roye, à proximité du Santerre, du Vermandois et du Noyonnais, est marquée par un contexte agricole très productif et s'inscrit dans un réseau de polarités urbaines des départements de la Somme et de l'Oise. À mi-chemin entre Paris et Lille, cette commune se situe sur le grand axe nord-européen qui structure les Hauts-de-France. Elle est, de ce fait, traversée par de nombreux flux qui ont marqué et marquent encore sa géographie et son histoire.

La ville de Roye, 5 770 habitants, est le pôle économique majeur de la Communauté de Communes du Grand Roye. Elle accueille près de 4 600 emplois (2<sup>e</sup> pôle industriel du département). En plus de ces habitants, la ville compte un nombre important d'actifs non résident et une zone de chalandise d'environ 27 000 habitants.

La ville concentre une part importante des équipements du territoire, et rayonne localement en proposant commerces, services, équipements publics et scolaires, offres culturelles et sportives.

Son tissu commercial et artisanal est structuré de la façon suivante :

- Une zone commerciale périphérique, la ZAC du Moulin, avec 39 commerces et une grande surface alimentaire.
- Un centre-ville dont le cœur est la place de l'hôtel de ville avec 105 établissements actifs principalement tournés vers les catégories « Hygiène santé beauté », « services en agence », mais couvrant la plupart des besoins courants.

Dans le cadre de sa nouvelle politique volontariste de préservation de la diversité commerciale, l'équipe municipale a décidé de favoriser l'implantation de commerces de proximité dans son centre-ville à l'aide des différents outils déjà à sa disposition.

Par une décision en datant de 2008, la Ville de ROYE a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et a instauré un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, pour favoriser le maintien et la diversité du commerce et de l'artisanat de proximité.

Par une décision en date du 11/07/2022, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de rétrocession du droit au bail de l'établissement « PETIT GOURMET » sis 10 rue d'Amiens – 80700 ROYE. L'acte notarié de rétrocession au profit de la commune a été signé le 22/06/2023

Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre d'une préemption, la Ville souhaite céder son bail commercial pour cette cellule commerciale.

## **Contexte et environnement du projet**

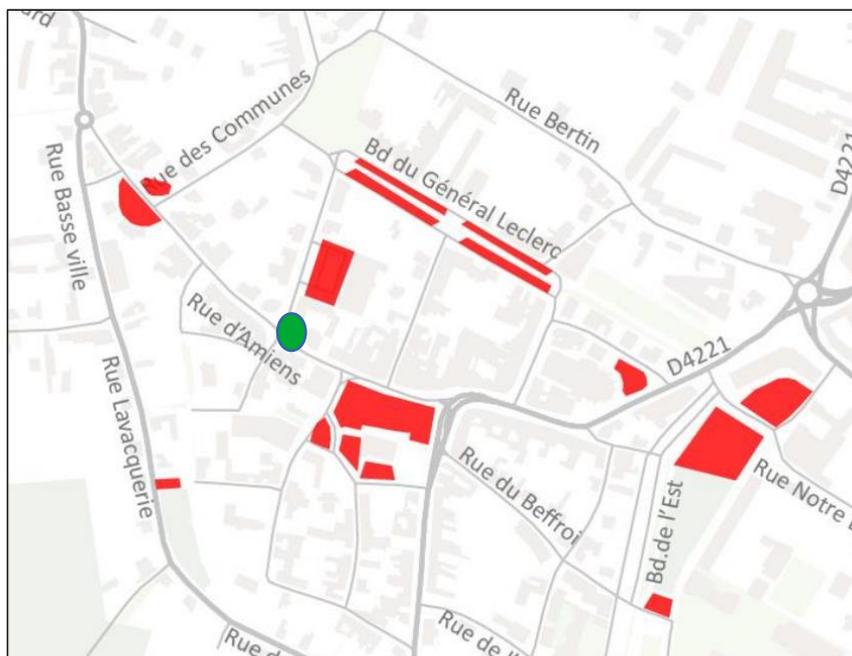
Le local commercial, objet du présent appel à projet, est situé au 10 rue d'Amiens. Il est situé à l'angle de la rue d'Amiens et de la rue des Annonciades. C'est le 1<sup>er</sup> commerce visible à l'approche de la place centrale de l'Hôtel de Ville (Place Jacques Fleury) en venant d'Amiens, de l'A1 et de la ZAC des moulins de par sa grande façade sur rue et ses vitrines.

Le local marque l'entrée ouest du parcours marchand du centre-ville que la commune souhaite renforcer (rue d'Amiens, rue Saint-Pierre, place Jacques Fleury).

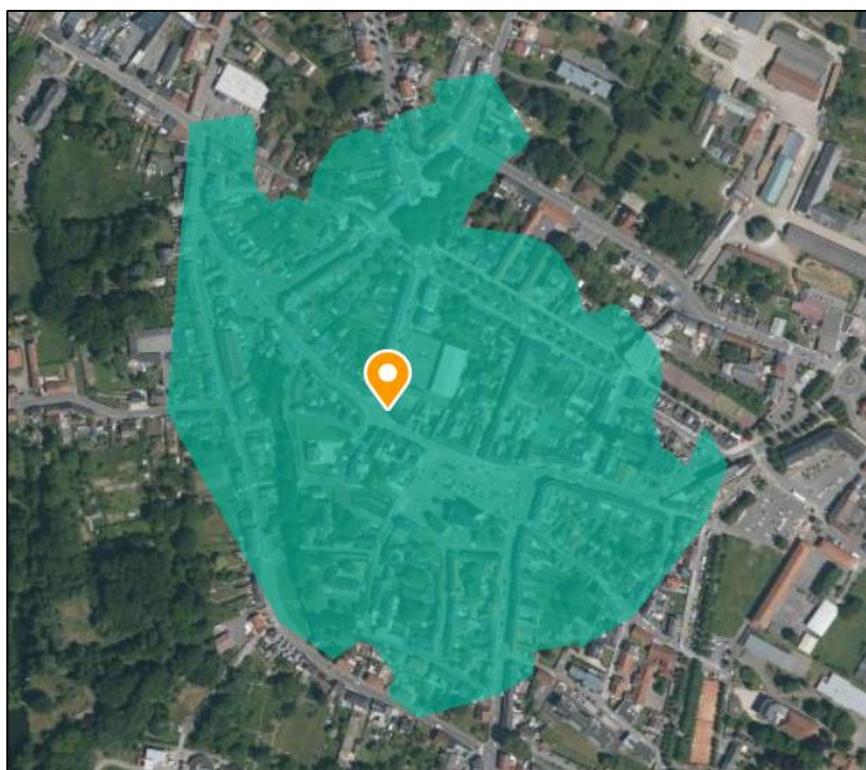
L'offre de stationnement est à proximité immédiate est importante avec :

- 44 places de parking rue des Annonciades
- 90 places de parking place Jacques Fleury, à 100 mètres.

En tout, c'est plus de 400 places de parking et 420 places de stationnement sur rue à 5 minutes à pied.



Localisation de l'offre de stationnement sur parking – ETC



Isochrone 5 minutes à pied du local commercial

Le centre-ville Royen compte 131 locaux d'activités dont 105 établissements actifs occupés par des besoins courants dont un supermarché, des commerces traditionnels et des activités de service. On note une forte prégnance de l'hygiène santé beauté et des services en agence sur le linéaire principal au détriment de la restauration et de l'achat ludique/désir.

La zone de chalandise regroupe environ 27 000 habitants soit 11 000 ménages. Cette zone se caractérise par une population en légère croissance, avec 11 % de CSP +. La part de retraités (29%) est stable sur l'ensemble de la zone, mais en croissance à Roye.

L'Hôtel de Ville et les nombreuses agences, commerces et services implantés en centre-ville font de ce quartier un endroit dynamique tout au long de la journée. La Ville de Roye cherche à renforcer davantage cette attractivité notamment en travaillant sur les points suivants :

- Améliorer l'image du centre-ville
- Donner une raison aux habitants de s'y rendre plus souvent
- Préserver le parcours marchand et développer les parcours de déambulation

Les premières orientations pour la mise en œuvre de cette stratégie ont été définies :

- Consolider et renforcer la diversité commerciale
  - Politique d'intervention publique sur les locaux commerciaux
  - Promotion du centre-ville et accompagnement personnalisé à la reprise
  - Mise en place d'aides individuelles à la rénovation / installation de nouveaux porteurs de projets
- Faire du centre-ville un véritable lieu de vie
  - Lisibilité de la signalétique
- Rendre plus attractif le centre-ville de Roye
  - Proposer davantage d'animation
  - Renforcer le marché hebdomadaire
  - Mener des actions collectives vers les actifs non-résidents

## **Description du local et du bail commercial**

Le local était occupé par un traiteur. Il est question ici de céder le bail commercial en cours.

Ce bail porte sur l'intégralité des 190m<sup>2</sup> de local commercial.

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

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 pourront donc répondre à l'appel à projet.

## **Condition de rétrocession**

La Ville ne compte pas acquérir les murs de ce local. Il s'agit uniquement de permettre à une activité diversifiée de s'implanter et s'installer durablement sur la commune de Roye.

### Conditions financières

- Loyer de 1 200 euros hors taxes et hors charges, soit 14 400 euros par an ;
- Taxes à la charge du preneur (ODM, TLPE).
- Le montant du droit au bail est fixé à 24 000 euros.

En cas de rétrocession d'un bail commercial, le titulaire du droit de préemption recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte.

Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, selon la procédure accélérée au fond et conformément à l'article R.214-13 du code de l'urbanisme, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession. A défaut d'avoir notifié au titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

Le délai imparti au titulaire du droit de préemption pour procéder à la rétrocession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur ou, à défaut d'accord, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive. La cession ne peut intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur.

### **La rétrocession devra par la suite être préalablement autorisée par délibération du Conseil Municipal.**

Le repreneur devra reprendre 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 Ville ou du Bailleur.

## **Principes et critères de sélection des projets**

### a. Les projets éligibles.

Seront priorisés les projets de restauration, commerce de bouche et de traiteur. Tout concept innovant ou mixte sera étudié s'il comporte à minima une partie des activités évoquées précédemment.

Sont exclues les activités de service et tertiaire (banque, assurance par exemple) et les activités hygiène santé beauté, déjà surreprésentées en ville.

Est également exclue par disposition du bail en vigueur l'activité ayant trait au textile.

### **Les conditions d'éligibilité :**

- Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés ;

Seront exclues toutes les activités ne répondant pas aux critères du présent appel à projet.

### b. Critères d'appréciation

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

Un jury constitué d'élus, de techniciens de la Ville de Roye, du propriétaire et de personnalités qualifiées examinera chaque candidature et sélectionnera le futur repreneur du bail commercial.

Le jury statuera sur la base des critères suivants :

- Le projet commercial (10 points)
  - La qualité et la nature de l'offre proposées ;
  - La cohérence du positionnement prix par rapport à l'offre déjà présente ;
  - Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement ;
  - Les qualifications et l'es atouts du candidat dans la tenue d'un établissement de cette nature.
  - La diversité de l'offre commerciale proposé au regard de l'existant en centre-ville.
- La viabilité économique du projet (5 points)
  - La solidité financière du candidat ;
  - Le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste.
- La pertinence technique du projet (5 points)
  - Qualité des aménagements intérieurs ;
  - Projet d'enseigne / façade et vitrines.

Le jury se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'il jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, le jury pourra visiter cet établissement.

## **Modalité de candidature**

### Transmission des dossiers :

- Par courrier : Mairie de Roye – Service « Petites Villes de Demain » – Place Jacques Fleury – 80700 Roye

- Dépôt à l'Hôtel de Ville à l'attention du service « Petites Villes de Demain »

- Par courriel : alexandre.sistac@roye.eu. Indiquer en objet du message « Appel à projet Cellule 11 rue d'Amiens »

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 le Chef de projet « Petites Villes de Demain » de la ville de Roye (06.98.05.28.10 – alexandre.sistac@roye.eu )

Les dossiers sont à remettre au plus tard le 15 juin 2024.