



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : **61**

Date de Publicité : 29/06/2010

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Séance du lundi 28 juin 2010
D - 20100365

Aujourd'hui Lundi 28 juin Deux mil dix, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAILOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI (présente à partir de 17h 55), Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

M. Dominique DUCASSOU, M. Jean Marc GAUZERE, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Françoise LIRE, Mme Paola PLANTIER, Mme Béatrice DESAIGUES,

Approbation du cahier des charges de rétrocession du droit au bail du local commercial situé 93 95 et 97 du cours Victor Hugo à Bordeaux. Décision. Autorisation.

M. Jean Charles BRON, Conseiller Municipal Délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La société Guyenne Central Bricolage a transmis à la Mairie de Bordeaux le 24 mars 2009 une déclaration de cession de son droit au bail du local commercial situé du n° 93 au n°101 du cours Victor Hugo.

Dans le cadre de sa politique de préservation et de redynamisation de son commerce de proximité, la Ville de Bordeaux a considéré que l'implantation d'une agence bancaire à cet emplacement porterait atteinte au maintien de la diversité commerciale et artisanale du cours Victor Hugo.

Aussi, par Arrêté Municipal du 22 mai 2009, la Ville a acquis le droit au bail cédé par la société Guyenne Central Bricolage, en vertu de sa délibération du 15 juillet 2008 par laquelle le Conseil Municipal avait instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité incluant le cours Victor Hugo.

Compte tenu des délais nécessaires à la levée des conditions suspensives de cette acquisition (acquisition par la Guyenne Central Bricolage d'un autre local appartenant à Incité, travaux d'aménagement de ce local, ...), la signature de l'acte authentique d'acquisition du droit au bail du local situé aux 93, 95 et 97 cours Victor Hugo (les n° 99 et 101 pour partie ayant été récupérés par Incité), a eu lieu le 17 mai 2010. Elle donne à la Ville de Bordeaux la pleine propriété de ce droit au bail.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et, notamment, les articles L. 214-1 à L.214-3, et R214-11 à R. 214-16 relatifs au droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, la Ville est dans l'obligation de respecter une procédure stricte pour la rétrocession de ce droit au bail.

Ainsi, la rétrocession du droit au bail passe par la rédaction d'un cahier des charges approuvé en Conseil Municipal (article R. 214-11 du Code de l'urbanisme).

Un avis de rétrocession doit ensuite être affiché en Mairie pendant 15 jours, faisant notamment état de la possibilité de consulter le cahier des charges en Mairie.

A l'issue de cet appel à candidature et examen des projets, le choix du repreneur ou des repreneurs fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

La Ville dispose d'un délai de un an pour trouver un (ou des) acquéreur(s) pour ce droit au bail.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- approuver le cahier des charges de rétrocession du droit au bail du local des 93, 95 et 97 cours Victor Hugo (ci-joint en annexe),
- autoriser Monsieur le Maire à signer les actes relatifs à l'appel à candidature pour la reprise de ce droit au bail.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 juin 2010

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Jean Charles BRON

APPEL A CANDIDATURES POUR LA REPRISE DU DROIT AU BAIL DU LOCAL
SITUE AUX N° 93, 95 ET 97 DU COURS VICTOR HUGO

CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION

Annexé à la délibération n° du Conseil Municipal du

Sommaire

1. Préambule
2. Descriptif du local concerné par la cession de droit au bail
3. Conditions de cession du droit au bail
4. Présentation des candidatures
5. Consultation du dossier de rétrocession
6. Dépôt des dossiers de candidature
7. Choix du candidat

Préambule

La Ville de Bordeaux a la volonté de maintenir l'attractivité commerciale de son centre-ville et de préserver la diversité de son commerce pour que ses habitants puissent trouver au plus près de leur domicile les produits et les services dont ils ont besoin.

Dans ce cadre, par délibération du 15 juillet 2008, le Conseil Municipal de Bordeaux a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur le périmètre du centre historique et sur les dix Barrières rythmant les Boulevards. Soucieuse d'élargir son action, la Ville a décidé, par délibération du 22 décembre 2009, l'extension de son périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à plusieurs autres axes majeurs de son territoire.

Dans le cadre de cette politique volontariste de préservation de la diversité commerciale, la Ville de Bordeaux a procédé, par Arrêté Municipal du 22 mai 2009, à la préemption du droit au bail d'un local commercial situé cours Victor Hugo, occupé par une activité de bricolage et qui était sur le point d'être racheté par une société de service bancaire.

Dans le cadre de ses obligations réglementaires, la Ville doit procéder à la rétrocession du droit au bail préempté au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité.

Descriptif du local concerné par la cession de droit au bail

2.1 – Situation

Le local concerné est situé en plein cœur de Bordeaux, aux numéros 93, 95, et 97 du cours Victor Hugo, à proximité immédiate de la rue Sainte Catherine, du Palais des Sports et de la Grosse Cloche.

Le local dans son ensemble est destiné à accueillir tous types de commerces, à l'exception de toutes activités de restauration, vente à emporter, bar, discothèque, boulangerie, pâtisserie, poissonnerie et toute activité soumise à autorisation des services vétérinaires, ainsi que toute activité à caractère bruyant, malodorant ou pornographique.

2.3 – Extrait cadastral

Local

N° de compte	C part	N° voirie	Adresse	Rivoli	Bât	Esc	Niv	N° porte	N° invariant	Nat loc	M éval
+12401		93	CRS VICTOR HUGO	9315	A	01	00	01002	630152704	CM	C

Propriétaires

Droit	N° Majic	Dénomination complète	Date de naissance	N° voirie	Adresse	Code postal	Commune
P	PBDDJT	SCI M ET S SERVAN		44	ALL DE TOURNY	33000	BORDEAUX

Parcelle

Commune	Préfixe	Section	N° parcelle	N° de compte	Date de l'acte	N° primitive	N° voirie	Adresse	Rivoli	Contenance
63	0	HD	188	+07287	29/06/2004		95	CRS VICTOR HUGO	9315	1 37

Propriétaires

Droit	N° Majic	Dénomination complète	Date de naissance	N° voirie	Adresse	Code postal	Commune
P	PBC4R8	INCITE BORDEAUX CUB		101	CRS VICTOR HUGO	33074	BORDEAUX CEDEX

Parcelle

Commune	Préfixe	Section	N° parcelle	N° de compte	Date de l'acte	N° primitive	N° voirie	Adresse	Rivoli	Contenance
63	0	HD	189	+07287	29/06/2004		97	CRS VICTOR HUGO	9315	1 23

Propriétaires

Droit	N° Majic	Dénomination complète	Date de naissance	N° voirie	Adresse	Code postal	Commune
P	PBC4R8	INCITE BORDEAUX CUB		101	CRS VICTOR HUGO	33074	BORDEAUX CEDEX

Conditions de cession du droit au bail

3.1 – Prix

Prix de cession du droit au bail est de 350 000 euros pour l'ensemble du local.

3.2 – Loyers

Le local situé au 93 du cours Victor Hugo est loué moyennant un loyer annuel de 18 000 Euros hors taxes, hors charges, indexé sur le coût de la construction.

Le loyer de la partie du local située aux n° 95 et 97 du cours Victor Hugo est de 48 000 Euros hors taxes, hors charges, indexé sur le coût de la construction.

3.3 – Disponibilité des lieux

Les locaux seront disponibles à compter du 1er août 2010

3.4 – Etat des lieux

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail supplémentaire de remise en état ou de réparation.

3.5 – Conditions

L'objectif de la municipalité est que le repreneur de ce local exerce une activité commerciale qui contribuera à l'animation du quartier, à l'exclusion de toute activité de service, telle que banque, assurance, mutuelle ou agence immobilière et des activités interdites par les propriétaires des murs.

En cas d'inexécution de ces conditions par le repreneur, la rétrocession pourra être résiliée.

3.6 – Accord du bailleur

La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée à l'accord préalable des bailleurs.

3.7 Travaux

Pour toute modification de façade, une demande sera à formuler auprès de la Mairie, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

4 – Présentation des candidatures

Dans le cadre de la mise en valeur et la redynamisation du centre ville, les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes alentour, et développé autour de la vente de produits et de services de qualité.

Le projet devra être rendu en 2 exemplaires sous format papier.

4.1 – Le dossier à élaborer par le futur repreneur

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- L'extrait K-Bis de la société, ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création

L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés, ou au répertoire de métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçants ou d'artisan

Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes :

- activité prévue
- plan de financement
- compte de résultat prévisionnel
- accord bancaire en cas de recours à l'emprunt
- nombres d'emplois créés
- Une attestation prouvant que le candidat à la reprise est à jour de ses cotisations fiscales et sociales
- Copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour
- Le statut matrimonial du repreneur

5 – Consultation du dossier de rétrocession

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que les baux de location du local sont consultables en Mairie, à la Direction du Développement Economique de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur, 4 rue Elisée Reclus – 33077 Bordeaux.

Les plans du local sont également consultables à cette même adresse.

Pour tout renseignement téléphonique, contacter le secrétariat de la Direction du Développement Economique de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur au 05 56 10 24 71.

6 –Dépôt des dossiers de candidature

Les dossiers de candidatures devront être reçus en mairie avant le 30 juillet 2010 à 12 heures

- par courrier à la Mairie de Bordeaux
- Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur, Place Pey-Berland - 33077 Bordeaux cedex

- ou déposés à la Mairie de Bordeaux
- Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur, 4 rue Elisée Reclus - 33000 Bordeaux

Le dossier sera sous enveloppe cachetée portant la mention « NE PAS OUVRIR », objet « CANDIDATURE COMMERCE COURS VICTOR HUGO ».

7 – Choix du candidat

6.1 – Les conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants, affectés d'un coefficient de prise en compte :

- activité proposée (50%)
- solidité financière (30%)
- dossier technique de reprise (20%)

6.2 – La décision du choix du repreneur

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal, indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.