

D-2011/462

**Rétrocession du droit au bail du local commercial situé 93,
95 et 97 du cours Victor Hugo à Bordeaux.
Choix du cessionnaire.**

Monsieur Jean-Charles BRON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par Arrêté Municipal du 22 mai 2009, la Ville a préempté 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.

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.

Le droit au bail de ce local, d'une superficie approximative de 300 m² en rez-de-chaussée et de 300 m² en sous-sol, a été préempté pour un montant de 350 000 € (montant de la transaction entre Guyenne Central Bricolage et Le Crédit Lyonnais augmenté des frais d'agent immobilier).

La valeur du droit au bail de ce local a été estimée à 200 000 € par France Domaine (estimation en date du 4 Juillet 2011).

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, le cahier des charges pour la rétrocession du droit au bail a, dans un premier temps, été soumis à l'approbation du Conseil Municipal en date du 28 juin 2010.

Un avis de rétrocession a ensuite être affiché en Mairie pendant 15 jours, et publié dans le journal Sud-Ouest du 16 juillet 2010.

Par ailleurs trois affiches indiquant que le bail du local était à céder ont été apposées sur les vitrines du local, en vue d'assurer une plus grande publicité de sa possible cession.

A l'issue de cet appel à candidatures, quatre candidats ont transmis à la Ville une offre ferme de rachat du droit au bail de ce local commercial.

1. Projet porté par deux indépendants souhaitant créer une activité de vente de matériel et de fournitures de bureau
Montant du droit au bail proposé : 40 000 €
2. Projet d'implantation d'une agence postale
Montant du droit au bail proposé : 100 000 €
3. Projet de création d'un magasin de jeux et de jouets
Montant du droit au bail proposé : 150 000 €
4. Projet d'implantation d'une supérette alimentaire
Montant du droit au bail proposé : 200 000 €

La préemption du droit au bail de ce local a été motivée par la volonté de la Ville de préserver le commerce de proximité sur un axe commercial fort et ancien de Bordeaux, à la recherche d'un nouvel élan commercial. Dans cette logique, l'enjeu est donc d'implanter dans ce local, qui offre un grand linéaire de vitrine et une surface de vente importante pour le centre-ville, une activité de proximité attractive, capable de générer du flux de clientèle et d'apporter aux habitants une offre nouvelle, de qualité, non présente dans le quartier.

Par ailleurs, la présence sur le cours Victor Hugo et à proximité immédiate de nombreuses enseignes alimentaires nous ont amenés à vouloir privilégier une autre offre, susceptible d'attirer une nouvelle clientèle.

Aussi, sur la base de ces critères et des candidatures reçues, l'activité de vente de jeux et de jouets apparaît la mieux adaptée pour s'installer à cet emplacement du cours Victor Hugo. La société Ludendo France, spécialisée dans l'univers de l'enfant, développe plusieurs enseignes dédiées aux jouets, aux produits éducatifs, aux articles de puériculture, à la décoration et au mobilier pour enfants. Le groupe compte 221 magasins en France où il poursuit son développement ainsi qu'à l'étranger.

La société Ludendo France est une société par actions simplifiée au capital de 10 814 482 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 414 138 842, élisant domicile à au 16 rue Valdimir Jankélévith - 77 184 Emerainville. Son siège social est situé 126, rue de La Boétie – 75 008 PARIS.

Le projet de la société Ludendo pour le local du cours Victor Hugo est d'implanter un magasin de jeux et jouets à l'enseigne La Grande Récré ou Starjouet (l'étude de marché en cours de réalisation permettra de définir laquelle de ces deux enseignes est la mieux adaptée à la zone de chalandise). Le magasin emploiera 6 à 10 personnes selon les périodes, et sera ouvert de 9h à 19h du lundi au samedi.

Le montant proposé par Ludendo France pour le rachat du droit au bail du local est justifié par le montant important des travaux que l'entreprise (ou son enseigne) devra réaliser (aménagement intérieurs, travaux de mises aux normes électriques, installation d'un système de chauffage et de climatisation, rénovation des vitrines, réfection des sols, flocage coupe-feu, faux plafonds, éclairage,...) préalablement à l'installation de son activité de vente de jeux et jouets.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- accepter la rétrocession du droit au bail du local situé aux 93, 95 et 97 cours Victor Hugo au bénéfice de la société Ludendo France, pour l'implantation d'une activité de vente de jeux et jouets à l enseigne La Grande Récré ou Starjouet, pour un montant de 150 000 euros nets.
- à signer les actes à intervenir pour la rétrocession de ce droit au bail.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. BRON. -

Cette délibération nous permet de revenir sur une préemption que nous avons opérée à l'endroit du 93, 95 et 97 cours Victor Hugo pour un montant de 350.000 euros.

Ce droit au bail a été estimé par les Domaines pour un montant de 200.000 euros.

Nous avons eu quatre propositions qui nous sont parvenues :

La première concerne une activité de fournitures de matériel de bureau pour 40.000 euros.

La deuxième, un projet d'implantation d'agence postale pour 100.000 euros.

La troisième, un magasin de jeux et de jouets. La société Ludendo a lancé « La Grande Récré » pour 150.000 euros.

La quatrième, l'implantation d'une supérette alimentaire qui, je dois dire sont assez nombreuses à Bordeaux ces derniers temps, pour un montant de 200.000 euros.

Pour des raisons qui semblent évidentes nous vous proposons de retenir la proposition de l'enseigne « La Grande Récré » pour un montant de 150.000 euros.

J'ajouterai, Monsieur le Maire, que sur ce type d'opération et sur votre autorité et votre incitation, si d'autres opérations, notamment des organismes bancaires, venaient à voir le jour, nous opérerions de la même façon de manière à permettre aux commerces de proximité de trouver un espace de respiration à Bordeaux.

M. LE MAIRE. -

Certes, mais avec quelques conséquences qu'il faut bien mesurer puisque nous « revendons », si je puis dire, moins cher que nous avons acheté, ce qui est la démonstration que les banques font monter les enchères et qu'ensuite si on ne veut pas de banques, évidemment les autres commerces n'ont pas les moyens de suivre. On est obligé de consentir des conditions financières moins bonnes.

C'est la raison pour laquelle, vous me le dites vous-même, on ne peut pas multiplier les préemptions.

M. HURMIC

M. HURMIC. -

C'est un peu le sens de l'intervention que je souhaitais faire. Vous le savez, nous sommes favorables à l'exercice du droit de préemption, nous l'avons évoqué ici plusieurs fois en séance, mais là il faut reconnaître que c'est quand même une assez mauvaise affaire sur le plan financier pour la Ville de Bordeaux.

On a acheté 350.000 euros. On revend 150.000 euros, c'est-à-dire que dans cette opération on perd 200.000 euros.

L'évaluation des Domaines c'était 200.000. Est-ce qu'il n'y a pas moyen de négocier au moment où on achète pour que ça se fasse sur la base plutôt du prix des Domaines que de la spéculation que font les banques ?

Parce qu'à mon avis systématiquement ce droit de préemption va se faire dans des secteurs dans lesquels les banques ont de fortes sommes à faire valoir pour faire monter artificiellement le prix des baux commerciaux, et nous, chaque fois que l'on voudra exercer ce droit de préemption on

va se trouver affrontés à ce même problème, c'est-à-dire que ce sont des transactions que les banques sont prêtes à réaliser à deux fois le prix de l'évaluation des Domaines.

Je crois que ça vaudrait le coût que vous en discutiez avec les principales enseignes bancaires bordelaises pour leur dire qu'il est totalement exclu que la Ville de Bordeaux puisse être une victime directe de cette surenchère qu'elles sont en train de faire sur la plupart des espaces commerciaux bordelais qui sont bien placés à l'instar de celui-là.

Cela étant, considérant que nous n'avons pas le choix nous voterons naturellement cette délibération. Nous approuvons également le choix du type de magasin que vous envisagez dans cet emplacement.

M. LE MAIRE. -

M. RESPAUD

M. RESPAUD. -

C'est la même intervention. C'est une opération dont, je crois, la Ville est bénéficiaire car plutôt que d'avoir des guichets de banque, un magasin spécialisé comme ce magasin de jouets où il n'y en a pas beaucoup en centre ville c'est intéressant. Donc ça ce n'est pas remis en cause.

Mais c'est cher payé pour la Ville. On achète pour 350.000 euros et on revend pour 150.000. Ça fait un différentiel assez important.

Je n'avais pas perçu que la loi pouvait être aussi défavorable aux communes. Il y a peut-être des modifications à mener.

Et ça va commencer à se savoir. Si le Crédit Lyonnais ou d'autres banques ont connaissance de cette différence, l'écart risque d'être grandissant. La transaction peut se faire au départ au prix du marché à des prix beaucoup plus importants. C'est ça qui est regrettable.

Nous voterons pour cette délibération. C'est bénéfique pour la commune, mais cher payé.

M. LE MAIRE. -

M. BRON

M. BRON. -

Monsieur le Maire, ce que je voudrais préciser à M. HURMIC et à M. RESPAUD c'est que nous sommes là dans des décisions ultimes. Il ne faut pas oublier, nous ne les abordons pas en Conseil Municipal, que nous avons d'autres contacts qui, eux, se sont bien passés. Nous avons obtenu la compréhension des intervenants du secteur financier.

Là ça n'a pas été le cas. Nous avons été amenés à aller jusqu'au bout. Mais fort heureusement ce sont des exceptions.

M. LE MAIRE. -

C'est l'effet dissuasif de cette mesure législative, ou légale - je ne sais pas comment il faut dire - mais nous sommes obligés quand nous préemptons d'acheter au prix qui a été proposé à la personne qui cède son bail et je ne reviens pas sur le mécanisme qui s'ensuit.

Mais je crois que ça a un effet dissuasif et que ça nous permettra de maîtriser à terme certaines opérations.

Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

Tout le monde est pour.