



CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

POUR UNE PRISE DE CONTRAT DE SOUS-LOCATION D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE
ET/OU ARTISANALE

DANS UN LOCAL, DONT LA VILLE EST LOCATAIRE, SIS A CHARENTON-LE-PONT

82 RUE DE PARIS

DATE LIMITE DE CANDIDATURE : 21 MAI 2026



Sommaire

- I) CONTEXTE JURIDIQUE
- II) DESCRIPTION DU BIEN
 - A) SITUATION GEOGRAPHIQUE
 - B) DESCRIPTION DU LOCAL
- III) CONDITIONS DU BAIL INITIAL
 - A) DUREE ET CONDITIONS
 - B) LOYER ET CHARGES
- IV) CONDITIONS DE SELECTION DU SOUS-LOCATAIRE
 - A) PROCEDURE
 - B) CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE
- V) CANDIDATURES
 - A) COMPOSITION DES DOSSIERS
 - B) EXAMEN DES CRITERES

I) CONTEXTE JURIDIQUE

La Ville de Charenton-le-Pont est locataire, au rez-de-chaussée du 82 rue de Paris, d'un local vide depuis quelques mois dans lequel était auparavant une boutique de prêt-à-porter féminin.

La Municipalité s'attache depuis plusieurs années à valoriser et à maintenir l'attractivité commerciale de la Ville, même sur des petits linéaires dans lequel se situent des boutiques de destination ; une épicerie fine, une boulangerie, un serrurier.

La Municipalité a ainsi décidé de conforter et soutenir l'offre existante du quartier, en prenant à bail ce local libéré depuis quelques mois et ne trouvant pas preneur afin de sous-louer et de faciliter des projets qualitatifs contribuant à la diversité commerciale, voire innovants sur la Ville.

Conformément à la réglementation en vigueur, encadrée par les articles L.145.1 et suivants du Code du Commerce, la ville de Charenton-le-Pont souhaite donc procéder à la création d'un bail commercial pour ce local.

Le présent cahier des charges présente les éléments relatifs à cette mise en location à destination d'une activité commerciale et/ou artisanale.

II) DESCRIPTION DU BIEN

A) SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le local du 82 rue de Paris se situe sur un petit linéaire commercial en fin de polarité du centre, à quelques minutes du métro et à proximité du théâtre. Il s'agit d'une ancienne boutique de prêt-à-porter féminin, à proximité immédiate d'une toute nouvelle boulangerie bio, de la seule épicerie fine de la Ville, et d'une boucherie.

Les autres boutiques qui complètent le linéaire sont des services ; audioprothésiste, auto-école, clinique vétérinaire, une agence immobilière et un serrurier.

En face, se trouvent également un restaurant, et une boutique de marques à prix dégriffés.

Cet emplacement se situe sur un axe géographique stratégique et très accessible depuis les nombreux transports en communs qui desservent la ville. Ainsi les stations de Métro Charenton-Ecoles et les bus 111 et 180 sont accessibles à quelques mètres.

B) DESCRIPTION DU LOCAL

Le local commercial au 82 rue de Paris comporte :

- Une pièce de 25m²

- Des wc dans le vestibule
- Une cave

Le local est compris dans un immeuble géré en copropriété selon un règlement en date du 31 août 1953 (version en vigueur), lequel ne restreint pas les activités du local. Cependant, dans le bail qui lie le bailleur et la Ville, l'article 4 stipule que toutes les activités sont acceptées à l'exception des activités de restauration et de bouche.

Les visites sont disponibles sur demande à : M. Alban DININ, responsable de la Direction de l'Economie et de l'Emploi et manager de centre-ville : adinin@charenton.fr / 01 46 76 50 08.

III) CONDITIONS DU BAIL

A) DUREE ET CONDITIONS

La sous-location est un contrat basé sur un bail commercial ordinaire, dit « 3-6-9 ». Les modalités de révisions, comme les modalités de paiement du loyer, de dépôt de garantie, de renouvellement et de résiliation, sont celles du contrat de sous-location.

Le local est vide, le bien est en bon état. Les aménagements intérieurs sont à la charge du sous-locataire.

Le contrat de sous-location sera en parfaite conformité avec le règlement de copropriété (fourni en annexe). Aussi, le sous-locataire sera tenu d'être parfaitement respectueux de son contrat de sous-location et du règlement de copropriété.

L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux de mise en conformité en termes de sécurité incendie et d'accessibilité résultants de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public de cette catégorie.

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 préalables.

Les clauses et conditions du contrat de sous-location seront globalement rédigées de telle manière que le bailleur perçoive un loyer net de charges et de taxes, à l'exception de celles qui demeurent à sa charge ou à la charge de son locataire aux termes de l'article R.145-35 du code de commerce.

Il n'y a ni droit d'entrée, ni reprise de droit au bail, ni reprise de fonds de commerce.

B) LOYER ET CHARGES

Le loyer annuel du contrat de sous-location sera fixé en fonction de la proposition du candidat sélectionné (cf annexe).

Il sera par ailleurs appelé une provision annuelle de charges de 480 € HT (40 € HT de charges mensuelles).

Les conditions de révision seront celles prévues par le contrat de sous-location qui s'appuiera sur le contrat de bail du droit commun.

IV) CONDITIONS DE SELECTION DU SOUS-LOCATAIRE

Par respect des principes de cohérence, d'équité de traitement et de transparence de la dépense publique, les modalités de mise en sous-location s'inspireront des modalités de rétrocession de baux commerciaux dans le cadre de préemption de bail commercial. Aussi, conformément aux dispositions de l'article R 214-12 du Code de l'Urbanisme :

« Avant toute décision de rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain, le maire publie, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours, un avis de mise à bail. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie. Il indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées.

(...)

Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du Commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre état membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ».

A) PROCEDURE

La procédure est encadrée par les articles L 145-1 et suivants du code du Commerce.

Le cahier des charges de mise à bail sera consultable en ligne et retirable à la Direction de l'Economie et de l'Emploi pendant toute la durée de candidature,

soit du 30 avril 2026 au 21 mai 2026.

- Direction de l'Economie & de l'Emploi
12 rue du Cadran
94220 Charenton-le-Pont
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30
Tel : 01 46 76 50 08

Sur internet :

www.charenton.fr/appelaprojets

Les candidatures seront examinées par une commission composée de divers représentants de la municipalité.

Le dossier du candidat, commerçant et preneur du contrat en sous-location, accepté sera ensuite soumis à arbitrage de Monsieur le Maire lequel fera état de sa décision lors du Conseil municipal.

B) CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

La Ville de Charenton-le-Pont entend privilégier les activités participant au renouvellement de l'offre commerciale par l'arrivée de commerces ou concepts n'y existant pas encore, permettant de renforcer ou compléter une offre déjà existante mais insuffisante sur la ville.

Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du centre-ville, les candidats devront établir un projet de qualité et capable d'attirer et de fidéliser la clientèle locale.

Doivent être encouragées les activités de qualité de type :

- **activité de vente de produits d'équipement de la personne ou d'équipement de la maison, culturels ou de loisirs** ou en lien avec l'ambiance familiale du quartier (sport, théâtre, etc.) ;

et/ou

- **activité de services innovants** ou de services favorisant l'échange développé autour de la convivialité, de la proximité et conforme à l'esprit familial du quartier ;

et/ou

- **activité de création/vente artisanale non alimentaire** avec dimension d'échanges, de présentation de la démarche créative à destination de tous les publics ;

et/ou

- **activité de vente de produits alimentaires de qualité et remarquables** ne nécessitant pas d'extraction des fumées, avec dimension conviviale;

Autant que possible, il sera attendu des activités liées au développement durable et la promotion de circuits courts ou la mise en valeur de création locale, contribuant, de façon générale, à participer au bien-vivre des habitants de Charenton-le-Pont et sensible aux enjeux de transition écologique.

Ainsi, pour garantir la diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, les activités ci-après sont exclues de la prise à bail commercial (cette liste étant non exhaustive) :

- agences immobilières et cabinets de gestion de biens

- succursales de banques et assurances
- autres activités de services tertiaires
- opticiens et audioprothésistes
- coiffeurs, ongleries et instituts de beauté
- points phones et réparateurs téléphonie
- restauration
- CBD shops et cigarettes électroniques
- toute source de nuisances (bruits, fumées, vibrations...), qui pourrait apporter des troubles pour l'immeuble et sa copropriété

V) CANDIDATURES

A) COMPOSITION DES DOSSIERS :

Dossier général de candidature :

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales ou physiques du 30 avril 2026 au 21 mai 2026.

Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à une commission ad hoc, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition de la société si déjà existante
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Projet détaillé (voir ci-dessous)
- Lettre de motivation
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...) et références
- Plan de financement et garanties
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au Répertoire des Métiers

Attestation sur l'honneur :

Le (la) candidat(e) doit produire à l'appui de sa candidature, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est pas dans l'interdiction de soumissionner.

Doivent également être prises en compte les interdictions de soumissionner résultant d'une condamnation du juge pénal et d'une exclusion des contrats administratifs prononcée par le Préfet.

1. Condamnation définitive :

Ne peuvent soumissionner les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de cinq ans d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-38, 222-40, 226,13, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 413-9 à 413-12, 421-1 à 421-2-3, au deuxième alinéa de l'article 421-5, à l'article 433-1, au second alinéa de l'article 433-2, au

huitième alinéa de l'article 434-9, au second alinéa de l'article 434-9-1, aux articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 et 450-1 du code pénal, à l'article 1741 du code général des impôts, aux articles L.2339-2 à L.2339-4, L.2339-11-1 à L.2339-11-3 du code de la défense et à l'article L.317-8 du code de la sécurité intérieure ou pour une infraction de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

2. Lutte contre le travail illégal :

En application de l'article 8-2° de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, ne peuvent soumissionner à un marché ou à un accord cadre les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de 5 ans d'une condamnation inscrite au bulletin n° 3 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.822-1, L.8221-3, L.8221-5, L8231-1, L.8251-1 et L.8251-2 du code du travail ou pour des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le CESSIONNAIRE atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment : qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires, qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens, et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Les candidatures devront être envoyées

- par email à l'adresse : eco@charenton.fr (date de réception du mail faisant foi)
- par lettre avec accusé de réception (cachet de la poste faisant foi de la date) ou
- en dépôt direct auprès de la Direction de l'Economie et de l'Emploi contre récépissé

du 30 avril 2026 au 21 mai 2026 :

Les enveloppes des dossiers de candidature comprendront les mentions :

NE PAS OUVRIR

« Dossier d'affectation du contrat de sous-location du local commercial du 82 rue de Paris »

Mairie de Charenton-le-Pont

Direction de l'Economie et de l'Emploi

12 rue du Cadran

94220 Charenton-le-Pont

- **la candidature** : carte nationale d'identité, justificatif de domicile, 3 derniers avis d'imposition, extrait de casier judiciaire, curriculum vitae, attestations de capacités professionnelles, immatriculation au RCS (si structure existante), cahier des charges signé....

- **l'offre** : projet détaillé et motivé, lettre de motivation, plan de financement et garanties, des vues en perspective des aménagements proposés (intérieur, devanture) ainsi que l'annexe portant sur la proposition de loyer (et ses éventuelles modalités progressives et variables). Il s'agit d'un dossier écrit, chiffré et illustré (croquis, vues, montages, références), de présentation du projet de prise au contrat de sous-location commerciale permettant d'évaluer

les objectifs personnels et professionnels des candidats, selon les coefficients requis par critères.

B) EXAMEN DES CRITERES :

Ce document décrit tous les aspects du projet envisagé, à savoir :

- I) **Approche commerciale** : description du concept et de l'activité, politique d'assortiment de l'offre de produits/services/conseils, période d'ouverture, moyens humains et matériels affectés à l'exploitation du point de vente, cohérence avec l'esprit de la ville, intégration dans le tissu commercial charentonnais, programme continu et adapté de communications et d'animations, variété notable de références dans l'univers de produits et services, renouvellement notable des références (selon saisonnalités et tendances), critère de complémentarité ou de différenciation par rapport à l'offre existante sur la ville; connaissance de la clientèle ciblée : **coefficient 40 %**.
- II) **Viabilité économique du projet** : bilan prévisionnel d'exploitation sur 3 années, frais occasionnés par la prise à bail, analyse du prévisionnel (garanties bancaires de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emplois), planning prévisionnel des travaux et de l'ouverture, description de l'accompagnement par un organisme tiers, proposition du loyer : **coefficient 30 %**.
- III) **Projet d'aménagement de la boutique et de sa devanture** : projet de mise en valeur du site, intégration au quartier, adéquation avec les produits et services, évocation d'un état d'esprit du lieu, harmonie de l'aménagement et valorisation de l'espace, qualité de l'accessibilité, insertion de l'espace, des produits et des services dans une démarche de développement durable : **coefficient 20 %**
- IV) **Projet du candidat** : motivation du candidat, expériences professionnelles, l'équipe sera constituée d'au moins une personne avec dans la mesure du possible plus de 3 ans d'expérience dans son activité afin de garantir conseil et gestion (références, niveau du diplôme professionnel obtenu, concours professionnel, certifications éventuelles) : **coefficient 10 %**

Peut-être ajouté au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (références, rétroplanning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos, photomontages...).

Examen des candidatures :

Les dossiers seront examinés par un comité dédié, au vu de la complétude et des critères définis.

Par la suite, une commission ad hoc composée d'élus et de membres du Pôle Aménagement Durable et Développement et de la Direction de l'Economie et de l'Emploi de la Ville se réunira afin de retenir l'offre la plus conforme au cahier des charges.

Les candidats pourront être invités à présenter leur dossier devant cette commission ad hoc.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision par courrier recommandé avec accusé de réception.

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU 21 MAI 2026 A MINUIT



ANNEXE 1 : VIABILITE ECONOMIQUE DU PROJET COMMERCIAL

PROPOSITION DU MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer payé par la Ville de Charenton-le-Pont à son bailleur est de 1200 € HT/HC/mensuel, révisable.

Il est attendu que le montant du loyer se rapproche au plus près du montant évoqué ci-dessus.

En complément du loyer de base, le candidat pourra proposer une part variable du loyer qui sera fixée en fonction d'éléments comptables annuels tangibles d'un pourcentage des recettes commerciales réalisées. Le seuil de déclenchement de chiffre d'affaires sera proposé par le candidat et discuté entre les parties.

Dans l'hypothèse où le loyer proposé par le candidat serait inférieur à la valeur locative en référence ci-dessus, cet écart pourra être pris en compte, le cas échéant, dans l'appréciation des conditions économiques d'une éventuelle cession ultérieure du droit au bail. (En effet, le lauréat du présent appel à manifestation d'intérêt, en sa qualité de sous-locataire, pourra être invité à se porter candidat dans ce cadre, sans que cela ne constitue un droit acquis ni une garantie de priorité).

Dans le cadre de la présente sous-location, les candidats sont invités à faire une proposition de loyer susceptible d'évoluer de manière progressive sur 3 ans, à considérer définitive à compter de la 3ème année elle-même (et hors augmentation triennale/indicielle).

**Proposition de loyer pour la première
année :**

€ HT/HC annuel

**Proposition de loyer pour la deuxième
année :**

€ HT/HC annuel

**Proposition de loyer pour la troisième
année :**

€ HT/HC annuel

Date :

Signature du candidat :

**ANNEXE 2 : PROJET DE CONTRAT DE SOUS-LOCATION
ENTRE LA VILLE, TITULAIRE DU BAIL COMMERCIAL,
ET LE CANDIDAT COMMERCANT RETENU**

Le projet de contrat de sous-location est disponible sur demande à : M. Alban DININ, responsable de la Direction de l'Economie et de l'Emploi et manager de centre-ville : adinin@charenton.fr / 01 46 76 50 08.