

Rouen

PUBLIE LE

11 JAN. 2024

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 21 DECEMBRE 2023

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

\*\*\*

**30 RENFORCEMENT DE LA DIVERSITE ET DE L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE LOCAL : DROIT DE PREEMPTION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT – RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL 2-4, PLACE DES EMMUREES – VALIDATION DU PROJET DE REPRISE ET CHOIX DU CESSIONNAIRE**

**PRESENTS** : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Maire.

Mme Caroline DUTARTE, M. Jean-Michel BEREGOVVOY, Mme Laura SLIMANI (représentée par M. Nicolas LEVARAY jusqu'à son arrivée en séance à 21 h 20), M. Kader CHEKHEMANI, Mme Marie-Andrée MALLEVILLE (représentée par M. Adrien NAIZET jusqu'à son arrivée en séance à 19 h), M. Manuel LABBE (représenté par M. Jean-Pierre TREDET après son départ de la séance à 21 h 35), Mme Fatima EL KHILI, M. Sileymane SOW (représenté par M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL pendant son absence de 21 h 20 à 22 h 10), Mme Floronce HEROUIN-LEAUTEY (représentée par Mme Annie BOULON-FAHMY jusqu'à son arrivée en séance à 18 h 55), M. Matthieu de MONTCHALIN, Mme Amèle MANSOURI, M. Nicolas ZUILLI, Adjoints au Maire,

Mme Hortense HECTOR, Mme Annie BOULON-FAHMY (représentée par Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY après son départ de la séance à 20 h), Mme Elizabeth LABAYE, M. Mohamed BERBRA, M. Mamadou DIALLO, M. Jean DE BEIR, M. Yves SORET (représenté par M. Matthieu de MONTCHALIN jusqu'à son arrivée en séance à 19 h 51), M. Christophe DUBOC, Mme Claire GUEVILLE, M. Stéphane MARTOT, Mme Marie FOUQUET, Mme Marie DESBORDES, Mme Marie ATINAULT (jusqu'à son départ de la séance à 19 h 35), Mme Christine de CINTRE (représentée par Mme Elizabeth LABAYE jusqu'à son arrivée en séance à 20 h 17), M. Abdelkrim MARCHANI, M. Thibaut DROUET, Mme Zohra AMIMI (représentée par Mme Hortense HECTOR jusqu'à son arrivée en séance à 19 h), Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU, M. Nicolas LEVARAY, M. Adrien NAIZET, M. Valentin RASSE-LAMBRECQ (représenté par M. Nicolas ZUILLI jusqu'à son arrivée en séance à 18 h 55), M. Franque-Emmanuel COUPARD LA DROITTE (représenté par M. Bruno DEVAUX après son départ de la séance à 19 h 20), M. Bruno DEVAUX, Mme Hayet ZERGUI, M. Pierre-Antoine SPRIMONT, M. Guillaume CHAROULET, Mme Félicie RENON, M. Jean-Pierre TREDET, Conseillers Municipaux.

**REPRESENTES** : M. Frédéric MARCHAND (représenté par M. Christophe DUBOC), Mme Sarah VAUZELLE (représentée par Mme Caroline DUTARTE), Mme Françoise LESCONNEX (représentée par M. Jean-Michel BEREGOVVOY), M. Kader FEHIM (représenté par M. Mohamed BERBRA), Mme Blandine DI FALCO (représentée par Mme Marie FOUQUET), M. Pierre-Yves ROLLAND (représenté par M. Jean DE BEIR), M. Cyrille MOREAU (représenté par Mme Fatima EL KHILI), Mme Chloé ARGENTIN (représentée par Mme Claire GUEVILLE), Mme Enora CHOPARD (représentée par M. Stéphane MARTOT), M. Samuel de GENTIL-BAICHIS (représenté par Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU), Mme Sophie CARPENTIER (représentée par Mme Hayet ZERGUI), Mme Marine CARON (représentée par Mme Félicie RENON), Mme Marie BERRUBE (représentée par M. Pierre-Antoine SPRIMONT).

**ABSENTE** : Mme Louisa MAMERI.

**VILLE DE ROUEN**  
**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 21 DECEMBRE 2023**  
**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

\*\*\*

**30 RENFORCEMENT DE LA DIVERSITE ET DE L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE LOCAL : DROIT DE PREEMPTION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT – RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL 2-4, PLACE DES EMMUREES – VALIDATION DU PROJET DE REPRISE ET CHOIX DU CESSIONNAIRE**

MESDAMES, MESSIEURS,

Par décision du Maire du 29 novembre 2022, la Ville a décidé d'exercer son droit de préemption du bail commercial situé 2-4, place des Emmurées à Rouen, appartenant à la S.A.R.L. VERT BOUTEILLE, en vertu de la délibération du 22 novembre 2021 instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat incluant la place des Emmurées.

L'acquisition du bien a été régularisée par un acte authentique le 8 février 2023 dressé par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à Rouen (76). Cette vente s'est effectuée aux prix et conditions contenues dans la déclaration d'intention d'aliéner, soient QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000 €).

Conformément à l'article L214-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption doit, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, rétrocéder le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

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 du 20 mars 2023, et l'avis de rétrocession affiché en mairie pendant 15 jours en mars 2023, puis en juillet 2023 suite à un retour des offres infructueux. La Ville de Rouen a également procédé à la publicité nécessaire du cahier des charges de rétrocession sur divers supports tels que journaux d'annonces légales, sites internet, presse locale,

A l'issue du second appel à candidatures, un candidat a transmis à la Ville une offre ferme de rachat du droit au bail de ce local commercial.

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir vous demander de valider le projet de reprise du bail commercial du local situé 2-4, place des Emmurées et d'accepter la rétrocession de ce droit au bail au cessionnaire retenu.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Sur le rapport de M. Sileymane SOW, Adjoint,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29;

- Le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles R.214-11 à R.214-16 et L214-1 à L214-3 relatifs à l'exercice par les communes du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

- La délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 2021 autorisant la commune à exercer le droit de préemption et déterminant les secteurs du périmètre couvert par le Droit de Préemption Urbain des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

- La délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2023, portant approbation du cahier des charges pour la rétrocession du droit au bail commercial situé 2-4 place des Emmurées à Rouen,

- La décision du Maire du 29 novembre 2022 décidant l'exercice du droit de préemption du bail commercial situé 2-4 place des Emmurées,

#### CONSIDERANT :

- Que la mise en œuvre du droit de préemption impose la rétrocession du bail dans un délai de 2 ans à compter de l'acquisition,

- Que cette rétrocession doit être effectuée auprès d'une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

- Qu'à l'issue du second appel à candidatures, un candidat a transmis à la Ville une offre ferme de rachat du droit au bail de ce local commercial, pour un projet de boulangerie / pâtisserie artisanale, proposée par S.A.S Moulin Saint-Sever, représentée par M. Rida LARAAJ.

- Que la préemption du droit au bail de ce local a été motivée par une volonté de préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale du périmètre concerné. Dans cette logique, l'enjeu est donc d'implanter une activité de proximité attractive, capable de générer du flux de clientèle et de maintenir une activité commerciale et/ou artisanale diversifiée et de proximité.

- Que sur la base de ces critères et de la candidature reçue, l'activité de vente de pains, pâtisseries, viennoiseries et snacking apparaît adaptée pour s'installer à cet emplacement. Le projet d'aménagement qualitatif du local et le concept original proposé (ateliers de boulangerie et organisation d'événements de dégustation) dans un espace reconfiguré et aménagé, contribueront à apporter un flux de clientèle et à améliorer l'attractivité du centre-ville rive gauche. L'offre porte sur une activité initiale de dépôt de pains et pâtisseries dans un premier temps dans la mesure où la S.A.S. Moulin Saint-Sever dispose déjà du matériel nécessaire à la fabrication au sein de l'entreprise.

- Que le montant proposé par M. LARAAJ pour le rachat du droit au bail du local commercial situé 2-4, place des Emmurées est de 33.000 €. Ce montant bien qu'inférieur au montant plancher fixé à 45.000 € est justifié par le montant des investissements très importants consenti par M. LARAAJ dans le cadre de son projet, et notamment les dépenses opérationnelles et d'équipements.

- Qu'en application des dispositions de l'article R.214-13 du code de l'Urbanisme, la Ville de Rouen a sollicité le bailleur afin d'obtenir son accord préalable. Ce dernier a donné son accord sur le projet de rétrocession par courrier reçu en mairie de Rouen le 9 octobre 2023, pour une activité de vente de pains et pâtisseries, sans cuisson, dans ces locaux actuellement non équipés mais qui pourra tendre vers une activité de boulangerie, si le locataire prend en charge les coûts des travaux, sous réserve de l'agrément par la copropriété et des autorisations réglementaires.

#### APRES EN AVOIR DELIBERE :

1.- approuve l'abaissement du prix plancher et fixe son montant à 33.000 €.

2.- accepte la rétrocession du droit au bail du local situé 2-4, place des Emmurées – 76100 Rouen au bénéfice de M. Rida LARAAJ ou de toute autre structure juridique dont il serait le représentant pour l'implantation d'une activité de vente de pains et pâtisseries, pour un montant de 33.000 € nets,

3.- autorise M. le Maire ou l'élu délégué à signer les actes à intervenir pour la rétrocession de ce droit au bail,

4.- précise que les recettes en résultant seront imputées au chapitre 77 (produits spécifiques), article 775 (produits des cessions d'immobilisation) du budget.

La délibération est adoptée.

(44 voix pour : groupe Fier.e.s de Rouen,

groupe Rouen l'écologie en actes – EELV-Génération.s-Citoyen.nes,

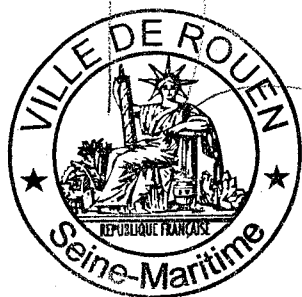
groupe communiste)

(9 abstentions : groupe Au cœur de Rouen, groupe Rouen A'Venir Centre & Indépendants)

Fait à Rouen, en l'Hôtel de Ville, les jour, mois et an susdits.

p. extrait conforme,  
Le Maire de Rouen,

suivent les signatures,



*M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen (53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.*

*De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, vous pourrez saisir le tribunal susmentionné par le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.*