

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

23 SEPTEMBRE 2020

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Rétrocession du fonds de
commerce sis 35 rue
Franklin à Saint-
Germain-en-Laye suite à
l'exercice du droit de
préemption – choix du
candidat**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.

Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 24 septembre 2020
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 24 septembre 2020
et qu'il est donc exécutoire.

Le 24 septembre 2020

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUÈSSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt, le 23 septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 16 septembre deux mille vingt, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur RICHARD, Monsieur GREVET, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ

Avaient donné procuration :

Madame TEA à Monsieur JOLY
Monsieur FOUCHET à Monsieur VENUS
Monsieur MIGEON à Madame HABERT-DUPUIS
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame GOTTI

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20200923-20-E-19-DE
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception préfecture : 24/09/2020

N° DE DOSSIER : 20 E 19

OBJET : RÉTROCESSION DU FONDS DE COMMERCE SIS 35 RUE FRANKLIN A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, SUITE A L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION – CHOIX DU CANDIDAT

RAPPORTEUR : Monsieur JOUSSE

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Au nord de Saint-Germain-en-Laye, avec l'achèvement de l'éco-quartier de la Lisière Pereire, le quartier de la gare poursuit sa réhabilitation avec notamment l'arrivée prochaine du tramway et la construction de logements et de bureaux. Pour accompagner ce renouvellement urbain, il convient de faciliter le retour d'activités de proximité attractives et diversifiées pour les habitants et les travailleurs, tout en maintenant et pérennisant ceux existants.

Suite à l'exercice de son droit de préemption sur le fonds de commerce exploité par la société Boucherie Rattier, sis 35 rue Franklin à Saint-Germain-en-Laye (78100), la Commune a validé le cahier des charges à l'appel à candidatures le 11 juin dernier.

Conformément à la réglementation, un avis de rétrocession du fonds de commerce et une publicité de la consultation ont été organisés entre le 11 juin et le 10 juillet 2020.

Le 10 juillet 2020, cinq candidats ont déposé une offre de reprise du fonds de commerce :

N° DE PLIS	NOM DES CANDIDATS	TYPE DE SOCIETE	NATURE ACTIVITE
1	SLIMI CHAFIK	création d'entreprise	Boucherie
2	PEAugER DAVID	création d'entreprise	Boucherie
3	BOUQUET JEREMY	BOUCHERIE BOUQUET	Boucherie
4	CHAZELAS BERTRAND	BIOPASSION LOGISTIQUE	Fruits et légumes bio
5	LAILLET PATRICE	création d'entreprise	Pizzeria franchisée

Le cahier des charges fixait les critères de choix du repreneur suivants :

- Qualité de l'activité proposée au regard du dossier de candidature et de l'objectif de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale ;
- Expérience du candidat ;
- Solidité de l'offre financière et garanties apportées ;
- Qualité du dossier technique.

L'analyse des offres est détaillée dans le rapport d'analyse joint à la présente délibération.

Il en ressort que l'offre présentée par M. David PEAugER apparait être l'offre la plus adaptée tant du point de l'activité économique proposée que de la solidité financière.

En effet, tout d'abord l'activité proposée de boucherie viendra compléter l'offre commerciale de proximité destinée aux habitants de ce quartier en cours de mutation. Cette boucherie artisanale viendra ainsi compléter la boulangerie et le bar/tabac déjà installés sur la place. Elle permettra par ailleurs de proposer une gamme complète, diversifiée, à des prix attractifs de produits de boucherie

et des produits travaillés ou faits maison. Associé à un commerçant présent sur Saint-Germain de longue date et reconnu pour sa qualité, le candidat présente des garanties professionnelles adaptées en terme de diplôme en rapport avec l'activité proposée.

Par ailleurs, le candidat apporte des garanties quant à la solidité financière de son offre, notamment au regard de l'accord de financement bancaire obtenu, de la cohérence du business plan et de la prise en compte des frais de procédure (frais d'acte notamment).

Le projet s'inscrit par ailleurs dans le prolongement des conditions posées par le bailleur du respect de la tranquillité du voisinage.

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- Choisir David PEAugER comme cessionnaire du fonds de commerce,
- Autoriser la rétrocession du fonds de commerce au prix de 20 000 euros et la cession du matériel au prix de 5 000 euros sous réserve de l'immatriculation préalable au registre du commerce des sociétés de la société « Boucherie de la Gare » en cours de création,
- Dire que le cessionnaire remboursera le dépôt de garantie du bail commercial et prend en charge les frais de procédure se rapportant à la procédure,
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte administratif, notarié ou financier pour entériner la rétrocession de ce fonds de commerce.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 214-1 et suivants et R. 214-3 et suivants,

Vu le Code du Commerce, et notamment ses articles L. 141-1 et suivants,

Vu la délibération du 17 décembre 2009, instituant un périmètre d'application du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial,

Vu la décision du 30 août 2019, portant exercice du droit de préemption commercial du fonds de commerce sis 35 rue Franklin à Saint-Germain-en-Laye,

Vu la cession de fonds de commerce du 12 décembre 2019 signé entre la société Boucherie Rattier et la Commune de Saint-Germain-en-Laye,

Vu la délibération du 11 juin 2020, approuvant le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce sis 35 rue Franklin à Saint-Germain-en-Laye suite à l'exercice du droit de préemption,

Considérant l'appel à candidature du 12 juin au 10 juillet 2020,

Considérant la nécessité de retrouver un repreneur au fonds de commerce préempté au 35 rue Franklin dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, soit avant le 12 décembre 2021,

Considérant le rapport d'analyse des offres joint à la présente délibération.

À L'UNANIMITÉ,

DECIDE la rétrocession du fonds de commerce sis 35 rue Franklin à la société à constituer par Monsieur David PEUGER aux conditions évoquées ci-avant,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toute acte administratif, notarié ou financier pour entériner la rétrocession de ce droit au bail,

DIT qu'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération, sera publié en mairie pendant quinze jours dans le mois suivant la rétrocession.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,


Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication



**CONSULTATION POUR LA RETROCESSION DU
FONDS DE COMMERCE,
sis 35 RUE FRANKLIN**

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE DE CONSULTATION

- Propriétaire du fonds de commerce : Ville de Saint-Germain-en-Laye
- Propriétaire du local : Indivision Gillet
- Objet : Consultation pour la rétrocession du fonds de commerce situé au 35 rue Franklin à Saint-Germain-en-Laye
- Date de lancement : 12 juin 2020
- Date limite de réception des offres : 10 juillet 2020 à 16h00
- Rappel des conditions financières minimales :
 - offre minimale de 10 000€ hors frais d'acte
 - engagement de rembourser le dépôt de garantie du bail
- Critères de jugements des offres (sans pondération) :
 - Qualité de l'activité proposée au regard du dossier de candidature et de l'objectif de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale ;
 - Solidité de l'offre financière et garanties apportées ;
 - Expérience du candidat ;
 - Qualité du dossier technique.

2. OUVERTURE DES OFFRES

A l'issue du délai de remise des offres, il a été enregistré cinq (5) offres.

Le 17 juillet 2020, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a procédé à l'ouverture des offres reçues.

A l'ouverture des offres, les candidatures sont résumées dans le tableau ci-après :

N° DE PLIS	NOM DES CANDIDATS	TYPE DE SOCIETE	NATURE ACTIVITE
1	SLIMI CHAFIK	création d'entreprise	Boucherie
2	PEAugER DAVID	création d'entreprise	Boucherie
3	BOUQUET JEREMY	BOUCHERIE BOUQUET	Boucherie
4	CHAZELAS BERTRAND	BIOPASSION LOGISTIQUE	Fruits et légumes bio
5	LAILLET PATRICE	création d'entreprise	Pizzeria franchisée

Des courriers de demandes de complément ont été envoyés le 27 juillet 2020 à chacun des candidats.

A l'issue du délai de réponse, il est constaté que l'ensemble des dossiers permettent d'analyser les différents critères prévus au cahier des charges. Aussi, aucune offre n'est jugée irrégulière.

3. ANALYSE DES OFFRES

3.1 Analyse financière

- Une offre est supérieure à 30 000€. Il s'agit de l'offre de M. SLIMI CHAFIK.
- Quatre offres sont dans une fourchette de prix comprise entre environ 10 000€ et 20 000 €.
- Trois offres présentent une offre financière de reprise du mobilier. Il s'agit des offres de M. SLIMI CHAFIK, PEAUGER DAVID, BOUQUET JEREMY.

Les offres financières peuvent se résumer comme suit :

N° DE PLIS	NOM DES SOCIETES	PRIX FONDS DE COMMERCE	REPRISE MOBILIER
1	SLIMI CHAFIK	31 000€	5 000€
2	PEAugER DAVID	20 000€	5 000€
3	BOUQUET JEREMY	10 000 €	3 000€
4	CHAZELAS BERTRAND	15 000 €	0€
5	LAILLET PATRICE	10 000 €	0€

3.2 Analyse

L'analyse détaillée des offres des candidats, au regard des critères fixés par le cahier des charges, est retracée dans le tableau annexe n° 1.

4. PROPOSITION D'ATTRIBUTION

Au regard des critères d'analyse, l'appréciation des différentes offres est synthétisée dans le tableau ci-après :

	NOM DES CANDIDATS	QUALITE DE L'ACTIVITE	SOLIDITE DE L'OFFRE	EXPERIENCE	QUALITE DU DOSSIER TECHNIQUE
OFFRE 1	SLIMI CHAFIK	-	-	-	-
OFFRE 2	PEAugER DAVID	-/+	-/+	-/+	-/+
OFFRE 3	BOUQUET JEREMY	-	-	-/+	-/+
OFFRE 4	CHAZELAS BERTRAND	-/+	-	-/+	-/+
OFFRE 5	LAILLET PATRICE	-/+	-	-/+	-/+

En conséquence, il est proposé de rétrocéder le fonds de commerce objet de la consultation à M. David PEAugER aux conditions proposées suivantes :

- **Fonds de commerce au prix de 20 000 euros,**
- **Matériel au prix de 5 000 euros.**

RETROCESSION D'UN FONDS DE COMMERCE
35 rue Franklin - Saint-Germain-en-Laye (78100)
Tableau d'analyse

Nom candidat	Note	OFFRE n°1	OFFRE n°2	OFFRE n°3	OFFRE n°4	OFFRE n°5
		SLIMI CHAFIK (50%) BOULLMAACHE MOURAD (50%)	PEAUGER DAVID (90%) DE OLIVEIRA CARLOS (partenariat 10%)	BOUCHERIE BOUQUET	CHAZELAS BERTRAND	LAILLET PATRICE
Qualité de l'activité proposée au regard du dossier de candidature et de l'objectif de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale	Note	-	- / +	-	- / +	- / +
	Nature de l'activité	Boucherie traditionnelle	Boucherie traditionnelle artisanale	Boucherie traditionnelle artisanale Ajout d'une activité de traiteur et épicerie fine	Fruits et légumes bio	Pizzeria franchisée
	Promotion de l'activité commerciale	Plan de marketing proposé pour développement de l'activité Prix non détaillés Ouverture sauf le lundi	Projet d'activité détaillé. Pas d'informations sur le plan de marketing Ouverture sauf le lundi	Projet d'activité sommaire. Pas d'informations sur le plan de marketing Ouverture sauf le dimanche et lundi	Projet d'activité détaillé Mêmes tarifs que ceux du marché municipal Ouvert sauf le lundi	Projet d'activité détaillé Plan de marketing proposé pour développement de l'activité Entre 8,90€ et 14,90€ Restauration sur place Livraison et parking véhicules Ouvert tous les jours
Solidité de l'offre financière et garanties apportées	Note	-	- / +	-	-	-
	Montant de l'offre	Offre de reprise : 31 000 € Option pour le matériel : 5 000 €	Offre de reprise : 20 000 € Option pour le matériel : 5 000 €	Offre de reprise : 10 000 € Option pour le matériel : 3 000 €	Offre de reprise : 15 000 € Pas de reprise du matériel	Offre de reprise : 10 000 € Pas de reprise du matériel
	Plan de financement	Plan de financement fourni. Solidité financière de l'offre non démontrée. (accord de principe d'emprunt délivré par un ami) Prise en compte des frais de procédure non démontrée	Financement bancaire : 25 000 € (accord de principe). Plan de financement fourni. (suivi par expert comptable) Aide aux créateurs d'entreprise les deux premières années Prise en compte des frais de procédure Chiffre d'affaires surévalué (350 k€)	Financement bancaire de 15 000 € Pas de garanti sur l'obtention des financements. (via comptes des associés) Prise en compte de l'ensemble des frais de procédure non démontrée (frais d'enregistrement, avocat, caution pris en compte mais pas les frais de notaire) Compte négatif N-1	Investissement et emprunt conséquent (pas d'accord de principe) Pas de garanti sur l'obtention des financements. Prise en compte des frais de procédure non démontrée (prise en compte caution et loyers dès 1er octobre 2020) Chiffre d'affaire attendu conséquent	Financement bancaire de 190 000 € Pas de garanti sur l'obtention des financements. Prise en compte des frais de procédure Investissement et emprunt conséquent Chiffre d'affaire attendu conséquent Accompagnement par la maison mère
Expérience du candidat	Note	-	- / +	- / +	- / +	- / +
	Expérience du candidat	Boucher depuis 18 ans Pas de diplôme professionnel dans le domaine	Boucher depuis 5 ans Diplôme boucher Assisté d'un boucher expérimenté	Boucher depuis 15 ans Diplôme boucher	Commerçant depuis 20 ans sur le marché neuf	Cuisinier depuis 30 ans Propriétaire de bar-brasserie depuis 2007 Expérience solide de commerçant
	Antériorité de l'entreprise	Création d'entreprise en cours (capital déposé)	Création d'entreprise	Développement d'entreprise. 3 ans d'expérience	CAP prévention et sécurité Président depuis 2015 Développement de l'entreprise familiale	Création d'entreprise.
Qualité du dossier technique	Note	-	- / +	- / +	- / +	- / +
	Concept, clientèle, tarifs	Concept, clientèle, tarifs Pas d'information sur la nature des travaux réalisés et leur financement	Concept, clientèle, tarifs appliqués Travaux de remise en état limités. Devis réalisé	Concept, clientèle, tarifs Tarif pratiqué actuellement par leur boucherie. Travaux de remise en état. 3000€. Non détaillés	Concept, clientèle Travaux conséquent non détaillés. (30 000€ de travaux et 40 000€ d'équipement - en attente exigence propriétaire sur ce sujet)	Concept, clientèle, tarifs négociés Nuisances sonores à prévoir si livraison Travaux conséquent non détaillés 140 000€

Barème

-- Dossier ne comprend aucune précision
- Dossier ne répondant pas aux attentes
- / + Dossier conforme aux attentes