

Février 2024

CAHIER DES CHARGES
RELATIF A LA RÉTROCESSION
DU DROIT AU BAIL
SIS 13 RUE GAMBETTA
A VENISSIEUX

Le présent cahier des charges répond aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux

- 1. Préambule**
- 2. Contexte et environnement du projet**
- 3. Description du bien à rétrocéder**
- 4. Conditions de rétrocession**
- 5. Modalités de sélection des projets**
- 6. Modalités de candidature**

1/ PREAMBULE

Avec près de 67 000 habitants, Vénissieux représente la 3ème commune du département après Lyon et Villeurbanne et fait partie de la Métropole du Grand Lyon. Ville de première couronne, elle se situe dans la continuité de la ville-centre. De grandes infrastructures routières contribuent à l'accessibilité du territoire, complétée par une offre de transports en commun dense : tramway, métro, train.

Depuis la fin des années 2000, la ville de Vénissieux connaît un fort développement urbain et une croissance démographique continue. Pour accompagner cette dynamique, la Ville, labélisée « 4 fleurs », est attachée à préserver un cadre de vie de qualité et un esprit « village ». Le commerce constitue une composante essentielle de l'animation locale. Véritable vecteur de lien social dans les quartiers, il représente une offre de proximité importante pour les habitants et contribue à l'attractivité du territoire.

Par délibération du 2 février 2016, le Conseil municipal a approuvé le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et a instauré un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

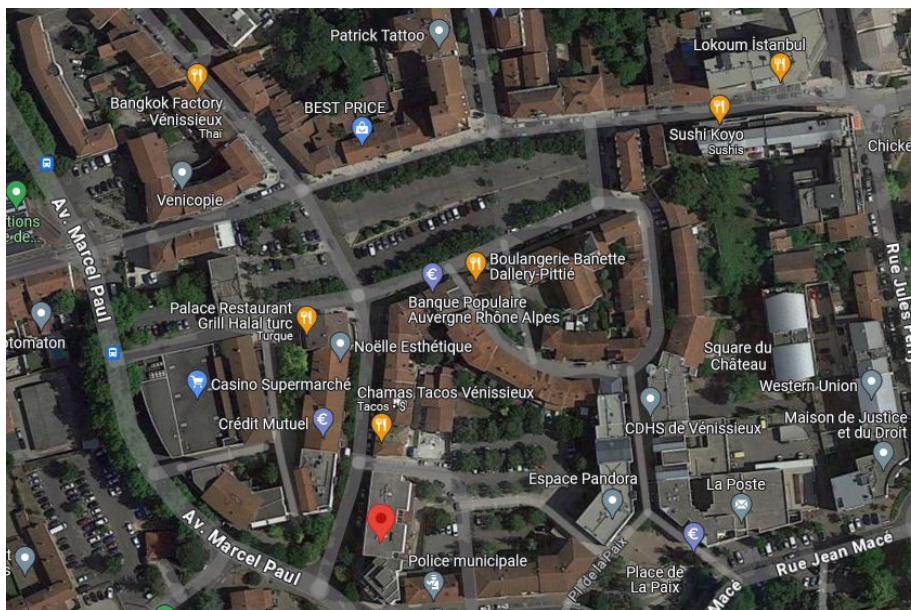
Par arrêté en date du 17 janvier 2023, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du droit au bail de l'ancien établissement « Cœur en fête » sis 13 rue Gambetta. L'acte de cession a été signé le 19 avril 2023.

Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre d'une préemption, la Ville doit désormais rétrocéder ce droit au bail.

2/ CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

Le droit au bail commercial dont la rétrocession est envisagée porte sur un local situé au 13 rue Gambetta, une artère commerciale du centre-ville. La cellule commerciale est implantée au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements (R+4).

Le centre-ville est bien connecté au réseau de transports en commun avec des accès au tram T4 et aux lignes de bus. L'arrivée d'une nouvelle ligne de tram T10 vient renforcer cette accessibilité. Les places Henri Barbusse et Léon Sublet situées dans le cœur marchand offrent quant à elles une zone de stationnement gratuit, en zone bleue.



Localisation du local situé au 13 rue gambetta au centre-ville de Vénissieux

La zone de chalandise concentre près de 10 000 habitants. De plus, de nombreux actifs travaillent sur ce secteur qui accueille l'hôtel de Ville, la Poste ainsi que des services de santé (laboratoire d'analyses médicales, activités médicales et paramédicales).

Le centre-ville de Vénissieux regroupe près de 120 activités commerciales et de services. Cette offre est marquée par la forte présence de services et d'activités dédiées à la beauté ainsi que de la surreprésentation de commerces d'alimentation (supérettes-épicerie) et de restauration rapide.

La volonté de la municipalité est donc de favoriser l'implantation d'une offre différente afin de renforcer la diversité et améliorer la qualité de l'offre commerciale et artisanale du centre-ville, afin de satisfaire aux besoins des habitants et de sa zone de chalandise.

Le présent cahier des charges a pour objectif d'organiser la rétrocession du droit au bail au bénéficiaire exclusif d'un exploitant qui exercera une activité conforme aux attendus explicités ci-après.

3/ DESCRIPTION DU BIEN

3.1. Le bail rétrocedé

Le bail a été conclu pour une durée de 9 années. Il a débuté au 1^{er} janvier 2006 et pris fin le 31 mai 2015. Il est tacitement reconduit depuis cette date. Un nouveau bail sera établi avec le futur repreneur.

La destination actuelle du bail commercial porte sur une activité de « vente d'articles et accessoires de mariage ». Une déspecialisation du bail est possible mais sera subordonnée, sous peine de nullité, à

l'accord du bailleur ou son représentant légal. Elle devra aussi se conformer aux besoins de la Ville comme mentionnés dans le présent cahier des charges.

3.2 - Le local

Situé au 13 rue Gambetta à Vénissieux, le local commercial est constitué d'une pièce principale d'une superficie approximative de 25 m² et d'une annexe indépendante de 27 m² environ incluant des WC indépendants. Le local comprend deux linéaires de vitrines. Son accès se fait par l'avant rue Gambetta.

Le local ne dispose pas de cave ni de grenier associé. Il est compris dans un ensemble immobilier géré en copropriété.



Façades avant et latérale du local

4/ CONDITIONS DE LA RÉTROCESSION

4.1 – Conditions financières

Le prix de la cession du droit au bail sera de 13 000 Euros HT, frais d'acte en sus à la charge du cessionnaire.

- Loyer annuel de 8 500,00 € hors taxes et hors charges
- Charges locatives de 300 € HT par an,
- Dépôt de garantie de 2125 € soit 3 mois de loyer
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur
- Honoraires de rédaction d'acte à la charge du preneur
- Frais d'état des lieux à la charge du preneur

4.2 – Type d'exploitation à respecter

La Ville de Vénissieux entend privilégier les activités participant au renouvellement de l'offre commerciale par l'arrivée de commerces ou concepts absents en centre-ville ou par le renforcement d'une offre déjà existante mais insuffisante.

De manière générale, l'activité proposée devra participer au bien-vivre des habitants et répondre aux besoins des usagers du centre-ville en concourant à la diversité de l'appareil commercial. Dans tous les cas, le repreneur choisi devra exploiter ce commerce à des jours et horaires d'ouverture suffisants.

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

- Agences immobilières, banques et assurances (sauf transfert au sein du périmètre de sauvegarde)
- Coiffeurs
- Restauration rapide
- Les commerces de bouche de type : épicerie, boucherie-charcuterie, traiteur, primeur.
- Tout commerce source de nuisances, qui pourrait apporter des troubles pour l'immeuble et les riverains tels que : bar, salon de thé, etc.

4.3 - Accord préalable

La rétrocession du bail commercial est subordonnée à l'accord préalable du bailleur ou son représentant légal, en application du dernier alinéa de l'article R.214-13 du code de l'urbanisme. Ainsi, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné, le projet d'acte de rétrocession accompagné du présent cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. La Ville ne saurait être tenue responsable en cas de refus du projet par le bailleur.

La rétrocession devra par la suite être préalablement autorisée par délibération du Conseil municipal.

4.4 - État des lieux et travaux

Le repreneur devra reprendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Vénissieux, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet.

L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux d'aménagement, de rénovation et de mise en conformité en matière de sécurité et d'accessibilité, conformément à la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public.

Par ailleurs, tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumises aux dispositions du bail et/ou aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives préalables :

- Au titre du code de l'urbanisme, en cas notamment d'intervention sur la façade
- Au titre du code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public
- Au titre du code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne

5/ MODALITES DE SELECTION DES PROJETS

Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leurs offres : concept/identité du projet, produits, prix, parcours du candidat et de son équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés.

Une analyse des candidatures sera réalisée avant la sélection du futur repreneur du droit au bail. Cette sélection s'effectuera en particulier sur la base des critères suivants :

Le projet commercial

- La qualité et la nature de l'offre proposée
- La cohérence du positionnement par rapport à l'offre déjà présente en centre-ville. Complémentarité ou différenciation et objectifs face à la concurrence
- Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement
- Les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un établissement similaire ou susceptibles de servir le projet

La viabilité économique du projet

- La solidité financière du candidat
- Le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste

La pertinence technique du projet

- la qualité des aménagements intérieurs, rénovation du commerce
- Le projet d'enseigne / façades et vitrines

La Ville se réserve le droit de contacter les candidats afin d'obtenir toute précision et toute pièce complémentaire jugées utiles et d'engager des négociations sur les différents aspects du dossier. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, la Ville pourra visiter cet établissement. La Ville se réserve également le droit de mobiliser les tiers qui lui seront nécessaires pour apporter une expertise dans l'analyse des candidatures.

A l'issue de l'analyse des candidatures, le Conseil municipal délibérera pour autoriser la rétrocession et approuver le choix du candidat retenu. Ce dernier sera informé de cette décision dans les jours qui suivent par courrier recommandé avec accusé de réception.

Chaque candidat sera informé par la Ville par courrier, de sa décision de soumettre ou non, leur candidature au bailleur.

6/ MODALITES DE CANDIDATURE

Conformément à l'article R 214-12 du code de l'urbanisme, « *les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre des commerces et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan* ».

Afin que leur dossier soit analysé, les candidats doivent fournir l'ensemble des pièces suivantes :

- Justificatif officiel d'identité en cours de validité de la candidature de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Curriculum vitae
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats....).
- Prévisionnel complet incluant : plan de financement du projet, compte de trésorerie prévisionnel, compte de résultats prévisionnel
- Extrait d'immatriculation de moins de 3 mois (Registre du Commerce et de Sociétés ou Répertoire des métiers) ou tout document justifiant d'une création d'activité en cours
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat
- Le projet détaillé et motivé. Ce document écrit permettra de présenter le projet de reprise du bail et d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats. Il devra décrire tous les aspects du projet et sera analysé sur la base des critères décrits au paragraphe 5.

A ce dossier pourra être ajouté tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montages....)

Avant de soumettre leur candidature à la Ville, les candidats pourront solliciter une visite du local avec le service Economie (04.72.21.45.47 – lrougier@ville-venissieux.fr). A l'issue de cette visite, un dossier de candidature pourra être déposé.

Transmission des dossiers de candidatures :

- Par courrier : Mairie de Vénissieux - Direction Aménagement Urbanisme et Economie - Service Economie - 5 avenue Marcel Houël - BP24 - 69631 Vénissieux Cedex
- Via un dépôt en mairie, sous enveloppe cachetée et libellée comme suit : Direction Aménagement Urbanisme et Economie - Service Economie
- Par courriel : lrougier@ville-venissieux.fr. **Indiquer impérativement en objet du message** « reprise du bail du local sis rue Gambetta ».

Seuls les dossiers réputés complets conformément au présent cahier des charges seront étudiés. Les dossiers reçus incomplets et/ou après la date limite fixée, ne seront pas retenus.

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXÉE AU 17 AVRIL 2024 à 17h.

En cas d'appel à candidatures infructueux à l'issue de cette date, la Ville de Vénissieux se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures et de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession.