

Mars 2026

CAHIER DES CHARGES RELATIF À LA
RÉTROCESSION DU FONDS DE
COMMERCE
DU LOCAL
SIS 12 RUE PAUL BERT À
VÉNISSIEUX

Le présent cahier des charges répond aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-17 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/ PRÉAMBULE

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, labellisée « 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 11 septembre 2024, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du fonds de commerce de l'établissement « Flowers Sushi Koyo» situé au 12 rue Paul Bert. L'acte de cession au profit de la Ville a été signé le 24 mars 2025.

Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre d'une préemption, la Ville doit désormais rétrocéder ce fonds de commerce.

2/ CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

Le fonds de commerce dont la rétrocession est envisagée porte sur un local situé au 12 rue Paul Bert, une artère commerciale du centre-ville. La cellule commerciale est implantée au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements (R+3).

Le centre-ville est 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 gratuite, en zone bleue.

3/ DESCRIPTION DU FONDS DE COMMERCE À RÉTROCÉDER

Le bail rétrocedé

Le bail a été conclu pour une durée de 9 années. Il a débuté au 1^{er} juin 2023 pour finir au 31 mai 2032.

La destination actuelle du bail commercial porte sur deux activités : une activité de « magasin de fleurs » ainsi qu'une activité de « restaurant sushi ». Une dé-spécialisation du bail est possible mais sera subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord du bailleur ou son représentant légal et moyennant des frais à la charge du repreneur. Elle devra aussi se conformer aux objectifs de la Ville comme mentionnés dans le présent cahier des charges.

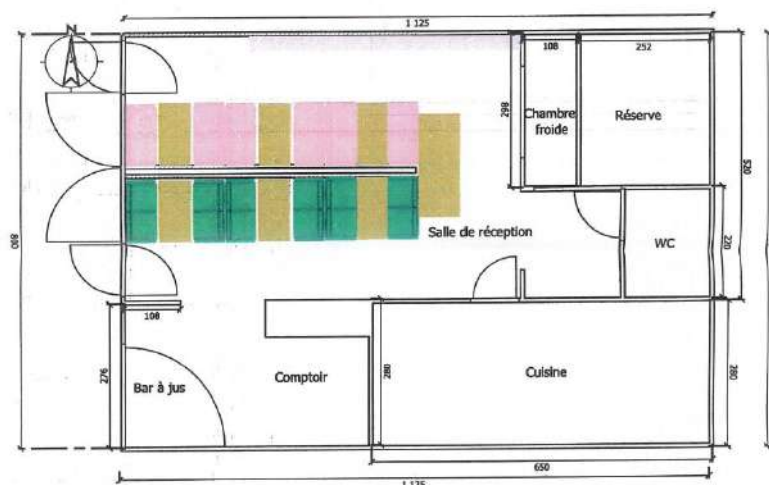
Le local

Situé au 12 rue Paul Bert à Vénissieux, le local commercial dispose d'une superficie d'environ 92 m². Le local est constitué d'une pièce principale de réception (places assises d'une superficie approximative de 40m²), d'un comptoir, d'une cuisine indépendante de 28 m² environ ainsi qu'une réserve et de sanitaires.

Le local ne dispose pas de cave ni de grenier associé.

Le local appartient à un propriétaire privé.

Plan du local :



Photos du local :



4.1 – Conditions financières

Le prix de la cession du fonds de commerce sera de 223 000 euros, frais d'acte en sus à la charge du preneur.

- Loyer actuel annuel de 16 736,52 € hors taxes et hors charges. Le loyer sera révisé annuellement, à date d'anniversaire du bail.
- Charges locatives de 1200 € HT par an.
- 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

Le matériel et le mobilier ci-dessous sont également compris dans le prix de cession du fonds de commerce (voir photos en annexe) :

- 1 frigo desserts
- 4 frigos (Frigelux, Frilixa, Métro et Atosta)
- 2 congélateurs (Brandt et Proline)
- plan de travail en L avec 9 rangements bas et 2 vasques sous évier
- 2 micro-ondes
- 6 télévisions (Highone)
- 2 lavabos bar
- 1 lavabo réserve
- 2 lavabos cuisine
- 1 hotte (Métro)
- 1 friteuse (Métro)
- 2 tables en inox (Métro)
- 1 table réfrigérée (Atosta)
- 1 saladette refroidissante (Atosta)
- 5 étagères suspendues (cuisine)
- 1 ordinateur (HP)
- 6 tables
- 6 chaises
- 9 banquettes
- 2 comptoirs en bois
- 1 machine à rubans avec imprimante.
- 1 chambre froide fleurs
- 3 étagères
- 1 container poubelle

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 :

- Agences immobilières, banques et assurances (sauf transfert au sein du périmètre de sauvegarde)
- Coiffeurs
- Restauration rapide (hormis un commerce de type « fast-good »)
- 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 fonds de commerce 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.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité commerciale et de montée en gamme du tissu commercial, et en application de l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme, la rétrocession pourra être résiliée en cas d'inexécution par le preneur du présent cahier des charges.

4.4 - État des lieux et travaux

Le preneur 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/ MODALITÉS DE SÉLECTION 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 fonds de commerce. 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/ MODALITÉS 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 :

- 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.
- 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
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats....)
- Curriculum vitae
- 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

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

Avant de soumettre leur candidature à la Ville, les candidats pourront visiter le local, uniquement sur rendez-vous. Pour cela, il conviendra de solliciter le service Économie (04.72.21.45.47 - conomie@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 Économie - Service Économie - 5 avenue Marcel Houël - BP24 - 69631 Vénissieux Cedex
- Via un dépôt en mairie, sous enveloppe cachetée et libellée comme suit : Direction Aménagement Urbanisme et Économie - Service Économie
- Par courriel : conomie@ville-venissieux.fr . **Indiquer impérativement en objet du message** « reprise du bail du local sis 12 rue Paul Bert ».

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 :

31 mars 2026 à 18h

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.