

Conseil Municipal
Séance publique 07/10/24

/ Délibération DEL24_10_07_23

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE. Appel à candidatures pour la rétrocession du droit au bail du local sis rue Gambetta. Approbation des modifications du cahier des charges.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 49
Nombre de présents : 33

Date de la convocation 01/10/2024

Présidente Madame Michèle PICARD

Secrétaire Madame Aude LONG

Présent-e-s : Madame Michèle PICARD, Monsieur Nacer KHAMLA, Madame Saliha PRUDHOMME-LATOURE, Madame Véronique FORESTIER, Madame Samira MESBAHI, Monsieur Djilannie BENMABROUK, Monsieur Bayrem BRAIKI, Madame SOUAD OUASMI, Madame Patricia OUVARD, Monsieur Ndiaye HAMDIAOUI, Monsieur Pierre-Alain MILLET, Madame Valérie TALBI, Monsieur Jean-Maurice GAUTIN, Monsieur Aurélien SCANDOLARA, Madame Sophia BRIKH, Madame Yolande PEYTAVIN, Monsieur Pierre MATEO, Monsieur Saïd Hamidou ALLAOUI, Madame Nathalie DEHAN, Madame Amel KHAMMASSI, Madame Christelle CHARREL, Monsieur Murat YAZAR, Monsieur Benoît COULIOU, Madame Aude LONG, Monsieur Albert NIGRA, Madame Marie-Danielle BRUYERE, Monsieur Lionel PILLET, Monsieur Aurélien ARNOULD, Monsieur Cyril SANTANDER, Monsieur Lotfi BEN KHELIFA, Monsieur Maurice IACOVELLA, Monsieur Alexandre DALLERY, Monsieur Damien MONCHAU

Absent-e-s / Excusé-e-s : Monsieur Idir BOUMERTIT, Monsieur Farid BEN MOUSSA, Madame Camille CHAMPAVERE, Madame Estelle Sophia JELLAD, Madame Fazia OUATAH, Monsieur Yalcin AYYALI, Madame Fatma LOUCIF HAMIDOUCHE

Dépôt de pouvoir Monsieur Lanouar SGHAIER **donne pouvoir** à Madame Aude LONG, Madame Véronique CALLUT **donne pouvoir** à Monsieur Pierre-Alain MILLET, Monsieur Nicolas PORRET **donne pouvoir** à Monsieur Benoît COULIOU, Madame Monia BENAÏSSA **donne pouvoir** à Madame SOUAD OUASMI, Madame Joëlle CONSTANTIN **donne pouvoir** à Monsieur Albert NIGRA, Monsieur Jeff ARIAGNO **donne pouvoir** à Madame Samira MESBAHI, Monsieur Karim SEGHIER **donne pouvoir** à Monsieur Djilannie BENMABROUK, Monsieur Yannick BUSTOS **donne pouvoir** à Madame Patricia OUVARD, Madame Sandrine PICOT **donne pouvoir** à Monsieur Lotfi BEN KHELIFA

La Ville de Vénissieux, par délibération n°2016/7 du Conseil Municipal du 02 février 2016, a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le secteur du centre-ville, comprenant notamment la rue Gambetta avec pour objectif de contribuer au maintien et au développement d'activités de proximité attractives et de qualité, tant pour les habitants que les usagers du centre-ville.

.Le 22 novembre 2022, la Ville a reçu une déclaration de cession du bail commercial situé au 13 rue Gambetta portant sur une activité de « vente d'articles et accessoires de mariage ». Ce bail devait être cédé au profit d'une activité de coiffure.

.Par arrêté en date du 17 janvier 2023, la Ville a exercé son droit de préemption sur le bail commercial du 13 rue Gambetta, compte tenu de la surreprésentation d'activités de coiffure sur l'ensemble du centre-ville (15 salons dont

14 dans le périmètre de sauvegarde) qui menace la dynamique commerciale du quartier. Le rapport a été signé le 19 avril 2023.

Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre d'une préemption, la Ville a approuvé un cahier des charges de rétrocession par délibération n°2024/15 du Conseil Municipal du 05 février 2024. Un appel à projet a ensuite été publié et également diffusé par l'intermédiaire de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de partenaires locaux dédiés à l'entrepreneuriat. Malgré des marques d'intérêt et des visites du local organisées, la Ville n'a pas trouvé preneur, en raison des conditions financières proposées et de l'inadéquation des projets par rapport aux attentes de la Ville ou celles des candidats.

En conséquence, la Ville a entrepris des négociations avec le représentant légal du bailleur qui a ré-évalué le loyer annuel pour un montant de 7000 € hors taxes et hors charges (HTHC), soit une baisse de 1500 € par rapport au loyer initial.

Dans cette continuité, la Ville souhaite proposer des facilités de paiement du droit au bail en permettant un échelonnement du paiement. Pour mémoire, le montant du droit au bail s'élève à 13 000 € HT.

Le cahier des charges, dont vous trouverez le détail en annexe, a été redéfini. Il fixe les nouvelles conditions financières de la rétrocession (partie 4. Conditions financières - p.5).

L'appel à candidature sera relancé et publié début octobre 2024. Afin d'optimiser la commercialisation du bien, la Ville a également sollicité deux cabinets spécialisés dans l'immobilier destiné aux professionnels, en sus du réseau de partenaires locaux.

Dans le cadre de la nouvelle phase de publicité de l'appel à candidature, le planning prévisionnel suivant est proposé :

- Lancement de l'appel à candidatures approuvé par le Conseil municipal : 21 octobre 2024 au plus tard
- Date limite de remise des candidatures : 30 novembre 2024
- Analyse des candidatures et pré-sélection par la Ville puis validation du candidat par le bailleur : courant décembre 2024
- Approbation du candidat par le Conseil municipal : janvier 2025
- Information au candidat retenu et aux candidats non retenus : courant janvier 2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu les articles L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme et les articles R214-11 et suivants du même Code,

Vu la délibération n°2016/7 du Conseil Municipal du 02 février 2016 relative à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le secteur du centre-ville,

Vu la délibération n°2024/15 du Conseil Municipal du 05 février 2024 à l'approbation du cahier des charges en vue de l'appel à candidatures pour la rétrocession du droit au bail du local sis rue Gambetta.

Considérant la volonté de la Ville de maintenir et de diversifier le commerce et l'artisanat de proximité en centre-ville,

Le Conseil municipal,

Le rapport de Monsieur PORRET, entendu

après en avoir délibéré,

A l'unanimité des suffrages exprimés,

DÉCIDE

- Approuver les conditions de rétrocession redéfinies dans le cahier des charges proposé ;
- Autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'Adjoint délégué, à signer l'ensemble des documents relatifs à ce projet de rétrocession

Par délégation du Maire,

La secrétaire,

Nacer KHAMLA
Premier Adjoint

Madame Aude LONG

Envoyé en préfecture le 08/10/2024

Reçu en préfecture le 08/10/2024

Publié le 15/10/2024

webdelib

ID : 069-216902593-20241007-DEL24_10_07_23-DE

Septembre 2024

CAHIER DES CHARGES
RELATIF À LA RÉTROCESSION
DU DROIT AU BAIL
DU LOCAL
SIS 13 RUE GAMBETTA
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.214-16 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/ PRÉAMBULE

Avec plus 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.

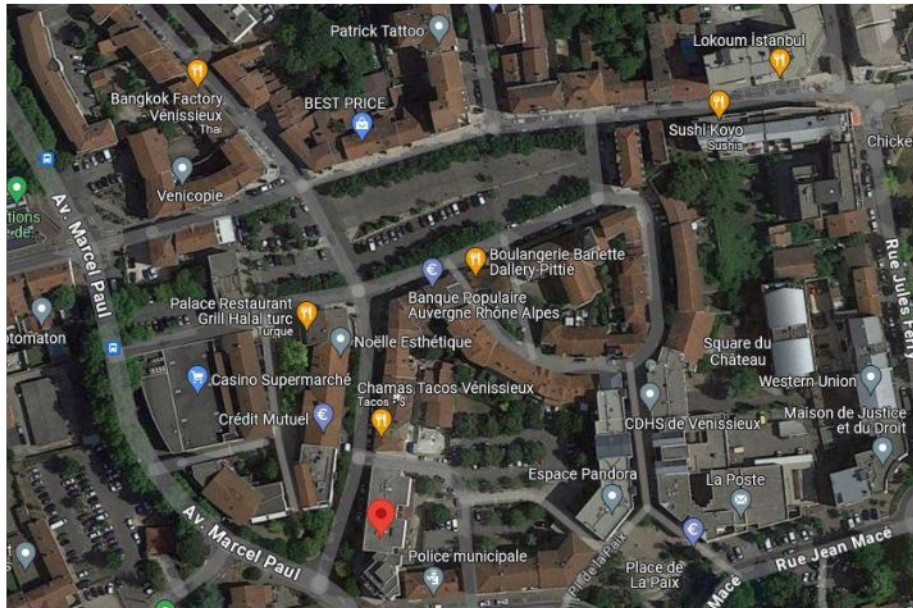
Par arrêté en date du 17 janvier 2023, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du droit au bail de l'ancien établissement « Cœur en fête » sis 13 rue Gambetta. L'acte de cession a été signé le 19 avril 2023.

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-épiceries) et de restauration rapide.

La volonté de la municipalité est donc de favoriser l'implantation d'une offre différente afin de renforcer la diversité commerciale et artisanale du centre-ville et améliorer la qualité de l'offre, et ainsi satisfaire les 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 À RÉTROCÉDER

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 € HT, frais d'acte en sus à la charge du cessionnaire.

- Loyer annuel de 7000 € hors taxes et hors charges
- Charges locatives de 300 € HT par an,
- Dépôt de garantie de 1750 € soit 3 mois de loyer
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur
- Honoraires de rédaction d'acte et autres frais d'agence 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.

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 les cessionnaires du présent cahier des charges.

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/ 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 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/ 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 Economie (04.72.21.45.26 – economie@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 : economie@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 30 novembre 2024 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.