



VILLE DE CALUIRE ET CUIRE

**APPEL A CANDIDATURE  
POUR LA REPRISE D'UN BAIL COMMERCIAL**

**57 RUE JEAN MOULIN**

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION**

Annexé à la délibération n° 2016-XX du Conseil Municipal du 08/02/2016

Le Député-Maire,

Philippe COCHET

# SOMMAIRE

1. PREAMBULE
2. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER
3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION
4. PRESENTATION DES CANDIDATURES
5. DELAIS
6. CHOIX

## **1. PREAMBULE**

### **1.1 Instauration du droit de préemption commerciale et délimitation du périmètre**

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME a reconnu aux communes le droit de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (article 58). Ce droit de préemption constitue un outil stratégique pour la redynamisation de la vie commerciale. Il offre aux communes une possibilité d'agir directement pour préserver la diversité des activités.

Régi par des dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L214-1 à -3), du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2122-22) et du Code de Commerce (chapitre I du titre IV du livre 1er), ce droit de préemption existe pour toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil Municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité».

Lors de la séance du 21 septembre 2009, le Conseil Municipal a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et de donner délégation générale au Maire pour exercer le droit de préemption commerciale.

Après observations et avis favorables de la Chambre de Commerce et d'industrie de Lyon et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône, un périmètre de sauvegarde a été défini.

Conformément aux articles L214-2 et R214-3 du code l'urbanisme, les rétrocessions sont soumises à l'accord préalable du bailleur.

### **1.2 Situation de la ville et du quartier**

Située au Nord de l'agglomération lyonnaise, la Ville de Caluire et Cuire a été créée en 1790 par fusion de la commune de Caluire et du quartier de Cuire, détaché de l'ancienne commune de Cuire-La Croix Rousse.

En bordure immédiate de Lyon, entre Rhône et Saône, la ville de Caluire et Cuire est d'abord marquée par sa topographie et plus particulièrement par son relief, puisqu'une dénivellation de près de 90 mètres sépare son point le plus haut, de son point le plus bas.

D'orientation générale sud-ouest / nord-est, la ville s'est donc adaptée à cette topographie en s'organisant en trois strates approximativement parallèles à savoir : les bords de Saône, le plateau, et les bords du Rhône.

Depuis de nombreuses années, une politique volontariste de requalification du Centre Ville est engagée. Celle-ci a pour objectif :

- l'amélioration de la qualité de vie du centre historique et la mise en valeur du patrimoine naturel existant,
- le développement du potentiel commercial et de l'habitat,
- la création d'espaces publics fédérateurs autour de l'église et des commerces,
- l'amélioration de la trame des cheminements pour piétons, notamment vers la voie de la Dombes.

Ainsi en 2013, un vaste chantier s'est ouvert rue Jean Moulin et a permis :

- la réhabilitation de la chaussée et des plateaux traversants avec un pavage qualitatif en pierre calcaire
- l'amélioration du confort piéton par l'élargissement des trottoirs
- le maintien des aires de livraison
- l'installation d'un nouveau mobilier urbain

Dans ce contexte, la Ville a accompagné les commerçants, notamment par le biais d'une commission d'indemnisation durant les travaux mais aussi plus récemment par l'aide à l'implantation de nouvelles activités et la création d'une « pouponnière de commerce. »

Dans ce même esprit de maintien de l'équilibre commercial, la Ville a fait l'acquisition, en utilisant son droit de préemption, d'un bail commercial situé au 57 rue Jean Moulin. Elle souhaite désormais le rétrocéder selon la réglementation en vigueur.

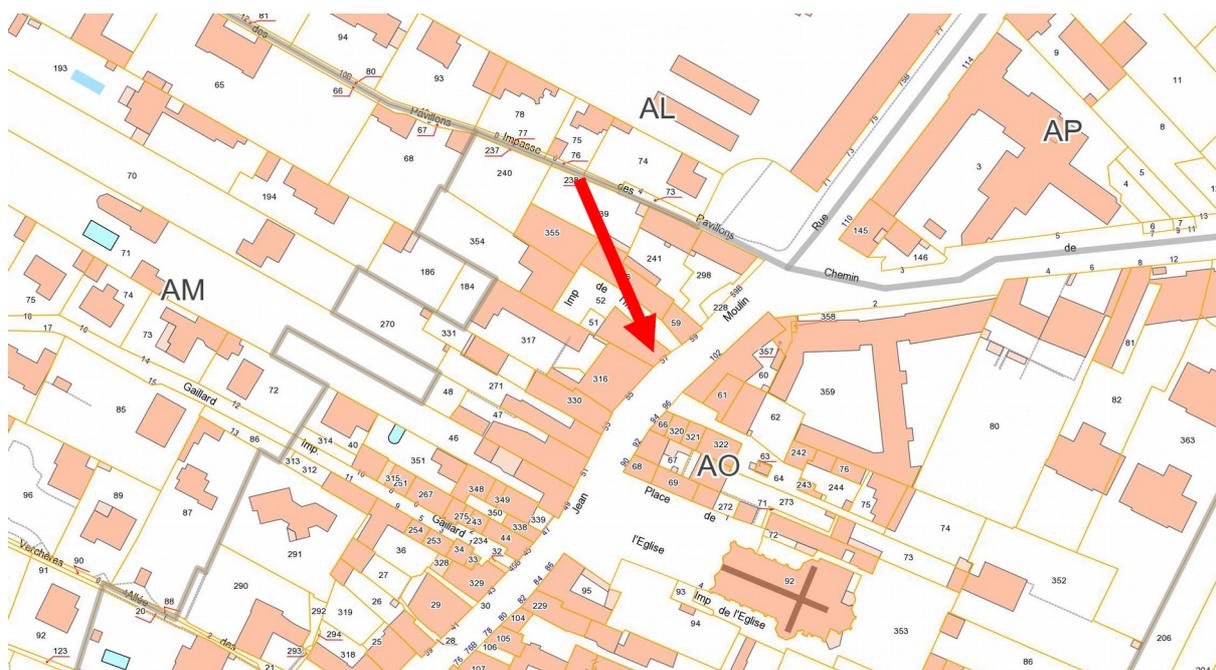
## 2. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER

### 2.1 Situation

Le commerce est situé du côté nord de la zone commerçante de la rue Jean Moulin, à proximité immédiate d'une agence immobilière et d'un aménageur de salles de bains.

### 2.2 Extrait cadastral

AO 051



### 2.3 Photo



## 2.4 Désignation

- Au RDC : **125 m<sup>2</sup>** de locaux commerciaux comprenant 1 magasin + 1 cuisine - 1 pièce à usage d'atelier de **19 m<sup>2</sup>** donnant sur cour + 1 cave de **4 m<sup>2</sup>**. En R+1 : 1 appartement de **45m<sup>2</sup>** comprenant 3 pièces + 1 salle d'eau à usage d'habitation.
- Équipement et matériel : cf. liste en annexe
- Autorisation d'occupation pour une terrasse possible sur demande (redevance au m<sup>2</sup> : 30,16 € / an)

## 2.5 Les possibilités d'exploitation

La situation entre le chemin de Crépieux au nord et l'avenue Pierre Terrasse au sud permet une bonne attractivité et dessert une population résidentielle importante, ainsi que les actifs. La Ville souhaite sélectionner une activité qui viendra compléter l'offre commerciale actuelle. A ce titre, elle propose ci-dessous une liste d'activités presenties :

Restauration	Alimentaire Traiteur
Loisirs créatifs	Culture Presse
Équipement de la maison Objets déco	Équipement de la personne

Les activités formellement exclues sont celles des établissements bancaires, assurances, services immobiliers, salon de coiffure, esthétique, parfumerie.

### **3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION**

- 3.1 Prix de location : 960 € /mois charges comprises
- 3.2 Bail commercial 3/ 6 /9 se terminant le 1<sup>er</sup> décembre 2023
- 3.3 Disponibilité des lieux : immédiate
- 3.4 Droit au bail : 40 000 €
- 3.5 État des lieux : bon état
- 3.6 **Conditions :**
  - avis favorable du comité de sélection
  - accord du bailleur
  - accord du conseil municipal

### **4. PRESENTATION DES CANDIDATURES**

Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du quartier, les candidats devront établir un projet complémentaire aux établissements préexistants, développé autour de la vente de produits de qualité capable de fidéliser la clientèle.

Le projet devra être rendu sous format papier.

#### **4.1 Le dossier à élaborer par le futur repreneur**

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan
- Un dossier technique comportant le plan de financement de l'activité future. Ce dossier est annexé au présent cahier des charges.
- Copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour
- Avis d'imposition actuel du gérant
- Le statut matrimonial du repreneur

Un mémoire présentant l'activité et le concept du projet, ainsi que des vues en perspective des aménagements proposés (intérieur, devanture, ...) serait apprécié.

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

Une visite des locaux, sur RDV, sera possible. Pour cela, il conviendra d'en faire la demande auprès de M. Philippe MOINE au 04 78 98 75 86 / 06 58 76 07 64 ou par email : [p.moine@ville-caluire.fr](mailto:p.moine@ville-caluire.fr)

## **5. DELAIS**

Les dossiers de candidatures devront être envoyés avant le lundi 7 mars 2016 à 17h00, par courrier recommandé avec A.R. ou bien déposés contre récépissé à la mairie, service Attractivité Territoriale. Le dossier sera cacheté sous double enveloppe portant la mention ne pas ouvrir, objet « Candidature commerce 57 rue Jean Moulin».

## **6. CHOIX DES CANDIDATS**

### **6.1. Les conditions du choix du repreneur**

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants, affectés d'un coefficient de prise en compte :

- Pertinence de l'activité proposée et originalité du concept (50%)
- Solidité financière du projet (30%)
- Expérience du repreneur (20%)

### **6.2 La décision du choix du repreneur**

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

EN ANNEXE : DOSSIER DE CANDIDATURE  
LISTE DU MATERIEL RATTACHE AU BAIL COMMERCIAL

**LA DELIBERATION ET LE CAHIER DES CHARGES SONT CONSULTABLES EN MAIRIE OU PAR TELECHARGEMENT SUR LE SITE INTERNET WWW.CALUIRE.FR**