

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU LUNDI 4 JUILLET 2022



Publié le **07 JUL. 2022**

COMMUNE
DE
CALUIRE & CUIRE

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 28 juin 2022
Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 43

N° D2022_063

Président : M. Philippe COCHET
Secrétaire : Mme Sonia FRIOLL

OBJET

CAHIER DES CHARGES DE
RÉTROCESSION DU BAIL
COMMERCIAL SITUÉ AU
N°80 RUE JEAN MOULIN

Etaient présents :

M. COCHET, M. TOLLET, Mme MAINAND, M. THEVENOT, Mme BLACHERE, M. JOUBERT, M. CIAPPARA, Mme HAMZAOU, M. MICHON, Mme FRIOLL, Mme GOYER, M. DIALLO, Mme DEL PINO, Mme GUGLIELMI, M. TAKI, Mme LINARES, M. BALANCHE, Mme BRAC DE LA PERRIERE, Mme COTON, Mme CHANDIA, M. PROTHERY, M. JUNET, M. MANINI, M. KRIEF, M. JOINT, Mme LE CARPENTIER, M. GILLARD, Mme HEMAIN, M. ATTAR BAYROU, M. MATTEUCCI, M. DEYGAS, M. TROTIGNON, M. AURELLE
M. COUTURIER (par proc. à M. TOLLET), Mme WEBANCK (par proc. à Mme MAINAND), Mme CRESPIY (par proc. à Mme BLACHERE), M. GUERIN (par proc. à M. CIAPPARA), Mme CORRENT (par proc. à Mme GOYER), Mme BILLA (par proc. à M. MICHON), M. FAIVRE (par proc. à M. GILLARD), M. BLANC (par proc. à M. ATTAR BAYROU), Mme VERNAY (par proc. à M. THEVENOT)

Etai(en)t absent(s) :
Mme GEHIN

PREFECTURE
Accusé de réception
Reçu le **07/07/22**
Identifiant de l'Acte :

005-91692340-2022-063-DE

Rapport de : Sonia FRIOLL

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, de baux commerciaux et toutes cessions de terrains qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil Municipal et appelé «périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité».

Par délibération n°2009-170 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 sur le quartier de centre-ville à Caluire et Cuire (incluant la rue Jean Moulin). La Ville a exercé ce droit de préemption sur le droit au bail situé n°80 rue Jean Moulin par arrêté du 7 février 2022.

La Ville doit désormais rétrocéder ce local et y implanter une nouvelle activité. Un cahier des charges doit être mis au point et soumis à l'avis du Conseil Municipal, avec possibilité de consultation en mairie par tout artisan et/ou tout commerçant intéressé. Un avis de publicité sera également affiché.

Le Conseil Municipal décide, après avoir délibéré,

à l'unanimité, par 42 voix pour,

- D'APPROUVER le cahier des charges de rétrocession et le dossier de candidature ci-annexés.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE
Philippe COCHET



TELETRANSMIS EN PREFECTURE LE 07 JUL. 2022
LE PRESENT ACTE EST EXECUTOIRE A CETTE DATE
LE MAIRE
Philippe COCHET



DELAIS ET VOIES DE RECOURS : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon dans les deux mois suivants son entrée en vigueur.



VILLE DE CALUIRE ET CUIRE

**APPEL A CANDIDATURE
POUR LA REPRISE D'UN COMMERCE**

80 rue Jean Moulin

**CAHIER DES CHARGES DE
RÉTROCESSION**

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE
2. DESCRIPTIF DU BIEN A CÉDER
3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION
4. PRÉSENTATION DES CANDIDATURES
5. DÉLAIS
6. CHOIX

1. PRÉAMBULE

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 et les cessions de terrains 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 dans le quartier du Bourg (incluant la rue Jean Moulin).

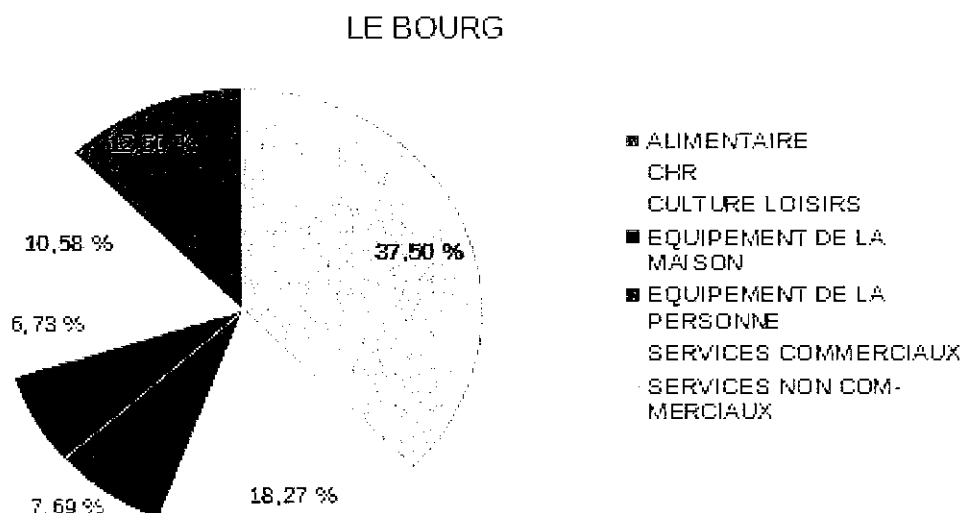
Conformément aux articles L214-2 et R214-3 du code l'urbanisme, les rétrocessions sont soumises à l'accord préalable du bailleur.

1.2 Situation du quartier

Située au Nord 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.

Le quartier du Bourg situé sur le plateau, est le 3ème quartier le plus dense de la commune avec 14 % de la population de Caluire et Cuire soit 6148 habitants en 2016. Le quartier du Bourg est le centre-ville de Caluire et Cuire, il compte environ 70 activités en rez de chaussée avec la répartition suivante :



La rue Jean Moulin comptabilise 10 000 véhicules / jour et avenue Pierre Terrasse 11 000 véhicules / jour.

Depuis de nombreuses années, une politique volontariste de requalification du centre-ville est engagée et a commencé en 2013 avec les travaux de la rue Jean Moulin, qui ont permis :

- 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.

Dans ce contexte, la Ville accompagne les commerçants à travers des actions qui se traduisent par :

- le soutien financier et logistique de l'association des commerçants de Caluire Bourg (UCCB) ;
- la mise en place d'opération commerciale telle que le conventionnement avec la plateforme MaVilleMonShopping pour permettre aux commerçants de Caluire et Cuire de se digitaliser et inciter les Caluirards à consommer dans les commerces de la commune ;
- l'aide à l'implantation de nouvelles activités et la création de «pouponnière de commerce» ;
- l'accompagnement quotidien du service développement économique et urbain.

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 80 rue Jean Moulin. Elle souhaite désormais le rétrocéder selon la réglementation en vigueur.

2. DESCRIPTIF DU BIEN A CÉDER

2.1 Situation

Le local est situé dans le centre ville de Caluire au 80 rue Jean Moulin dans le quartier du Bourg. Parkings et arrêts de bus sont situés à proximité.



2.4 Désignation

1 pièce, d'environ 20m² avec un évier et des sanitaires (lave main).
Linéaire de vitrine de 6m.

2.5 Les possibilités d'exploitation

La situation sur l'axe passant de la rue Jean Moulin permet une bonne attractivité et dessert une population résidentielle et de passage importante, ainsi que des 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 pressenties :

Artisanat Céramique, poterie	Culture, loisirs mercerie, art décoratif, jeux/jouets, couture
Équipement de la maison Objets décoration	Équipement de la personne Bijoux fantaisie, maroquinerie, chaussures adultes, accessoires, accessoire beauté

Les activités formellement exclues sont celles des boulangeries, points chauds, boucheries, fleuristes, tabac, pharmacie, établissements bancaires, assurances, services immobiliers, salon de coiffure, cabinet esthétique, parfumerie, fromagerie, paramédicale, médicale, poissonnerie, cordonnerie, librairie, pizzeria, restauration, optique, traiteur.

3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION

3.1 Prix de location (mai 2022): 1368,51€/ trimestre HC et 57€/trimestre de charges, soit 1425,51€/trimestre TTC

Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, en plus de plein droit et sans aucune formalité ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE. Cette révision est stipulée dans l'article 12 « REVISION DU LOYER » du bail commercial.

3.2 Bail commercial 3/ 6/ 9 se terminant le 6 décembre 2025.

3.3 Disponibilité des lieux : immédiate

3.4 Droit au bail : 20 000€

3.5 État des lieux : bon état

3.6 Conditions :

- avis favorable du comité de sélection
- accord du bailleur
- accord du conseil municipal

4. PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

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

4.1 Le dossier à élaborer par le candidat

La candidature doit être remise avant la date et l'heure limites de remise des offres et comprendre :

- le dossier de candidature, joint au DCE, complété
- Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans (avec explication du CA) + plan de financement pour toutes les formes juridiques et régime fiscal/social
- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- Copie de la carte d'identité du candidat (gérant) ou carte de séjour,
- Avis d'imposition actuel du candidat (gérant),
- Si entreprise existante : Solde intermédiaire de gestion détaillé et la dernière liasse fiscale

Des vues en perspective des aménagements proposés (intérieur, devanture, ...) seront appréciées.

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

La Ville propose des permanences gratuites avec un expert comptable, le troisième mercredi de chaque mois. Le candidat pourra demander d'y participer auprès du service développement économique, pour l'aider dans la constitution de son dossier de candidature.

Une visite des locaux, sur RDV, sera possible. Pour cela, il conviendra d'en faire la demande auprès du service développement économique au 04 78 98 81 42 / 06 58 76 07 64 / 04 78 98 87 91 ou par email : i.carrara@ville-caluire.fr

5. DÉLAIS ET MODALITÉS DE REMISE DES CANDIDATURES

Les candidatures sont remises avant le 12 août 2022

- soit par voie électronique à l'adresse mail suivante : i.carrara@ville-caluire.fr
- soit sous format papier : dans ce cas le candidat doit faire parvenir son pli dans une enveloppe cachetée. Pour permettre une bonne identification du pli, l'enveloppe portera les mentions suivantes :

OBJET : CANDIDATURE COMMERCE 80 RUE JEAN MOULIN

NOM DU CANDIDAT :

NE PAS OUVRIR

Ville de Caluire et Cuire

CAF DTRI

Place du Docteur Frédéric Dugoujon

BP 79

69642 Caluire et Cuire cedex

Les plis doivent parvenir à la CAF (Cellule administrative et financière) Attractivité Qualité avant la date et l'heure précisées ci-dessus soit par la Poste en recommandé avec accusé réception ou Chronopost, ou toute autre voie postale permettant de donner date certaine,

soit remis en main propre contre récépissé (adresse indiquée ci-dessus) de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h00, du lundi au vendredi.

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus.

6. CHOIX DES CANDIDATS

6.1. Les conditions du choix du candidat

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

- Pertinence de l'activité proposée et complémentarité avec l'offre existante (40%)
- Solidité financière du projet (30%)
- Expérience du repreneur (15%)
- Qualité de la présentation orale (15%)

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

6.2 Comité de sélection

Un comité de sélection aura lieu après réception des candidatures . **Un rendez vous avec les candidats sera organisé pour une présentation orale du projet.**

6.3 La décision du choix du candidat

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

EN ANNEXE : DOSSIER DE CANDIDATURE

caluire.
à cuire

DOSSIER DE CANDIDATURE

**Appel à candidature
pour la reprise d'un commerce
80 rue Jean Moulin**

Nom du porteur de projet :

Projet :

État Civil

Nom :

Prénom :

Adresse :

Tél :

Mail :

Date de naissance :

Situation de famille

☐ Célibataire

☐ Marié(e)

☐ Autre (précisez)

Nombre de personnes à charge (y compris les enfants en précisant leur âge) :

Votre conjoint participe t-il (elle) à votre projet ? : ☐ oui

☐ non

Situation professionnelle

Vous êtes :

☐ Étudiant

☐ Salarié

☐ Travailleur Non Salarié

☐ Demandeur d'emploi depuis le : autre

Votre conjoint est : (uniquement s'il participe au projet)

☐ Étudiant

☐ Salarié

☐ Travailleur Non Salarié

☐ Demandeur d'emploi depuis le : autre

Votre formation initiale :

Votre formation professionnelle :

Expérience professionnelle (joindre CV)

Situation financière :

Vos ressources annuelles et celles de votre conjoint :

	Ressources	Charges (loyer, prêts, endettement,...)
Demandeur		
Conjoint		
Total		

Votre projet

Détaillez et explicitez les éléments qui caractérisent votre offre : concept/identité du projet, produits, prix, parcours, équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés.

Date de démarrage envisagée :

Activité :

Produits envisagés/Gamme :

Forme juridique : ☐EI ☐EURL
☐SARL ☐Autre (précisez)

Est-ce : ☐Création
☐Ouverture d'un second point de vente, précisez la localisation du point de vente actuel :
☐Transfert d'activité, précisez la localisation du point de vente actuel :

Comment :

☐Seul

☐Avec des associés

Répartition (pourcentage) : _____

Personne physique : _____ Personne morale : _____

S'ils exercent une fonction dans l'entreprise, laquelle ? _____

Nom, Prénom, Date de naissance, formation initiale, formation professionnelle, expérience professionnelle (joindre CV)

☐ Avec des salariés
si oui, combien _____
Quelle fonction ? _____

☐ Sous une enseigne
Quelle enseigne ? _____

Fonctionnement envisagé (horaire, stratégie, livraison, parking...) :

Motivations :

Le marché

Quel est votre marché ? Et connaissez-vous l'importance et l'évolution de ce marché ? (zone chalandise)

Quelle est votre cible ? Et connaissez-vous son volume et son évolution ? (clientèle)

Connaissez-vous ses habitudes de consommation ?

La concurrence :

Qui seront vos concurrents ?

Quelles sont leurs caractéristiques et leurs particularités ?

Comment envisagez-vous d'y faire face ?

Quels sont vos atouts concurrentiels ? (ou avantages différenciateurs ?)

Avez-vous déjà prospecté des fournisseurs ? ☐oui

☐non

Connaissez-vous leurs délais de livraison, de paiement, leurs prix pratiqués ?

☐oui

☐non

Communication

Comment allez-vous vous faire connaître ?

Les aménagements

Qu'avez-vous prévu :

- Aménagement intérieur ?

- Devanture, vitrine ?

- Enseigne ?

Qui réalisera les travaux ? Entreprise ? Vous-même ?

Dossier financier type en exemple (joint en annexe)

BILAN PREVISIONNEL

ACTIF	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	PASSIF	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Actif immobilisé				Capitaux propres			
Immobilisations				Capital initial			
Amortissement				Capital introduit			
Immobilisations nettes				Prélèvements			
				Réserves			
				Résultat			
				Subventions			
Total actif immobilisé				Total capitaux propres			
				Emprunts			
				Comptes courants			
Actif circulant				Total capitaux permanents			
Stocks				Dettes à court terme			
Créances clients				Fournisseurs			
Etat : TVA à récupérer				Salaires			
				Organismes sociaux			
				Etat : Impôts et taxes			
Trésorerie positive				Trésorerie négative			
Total actif circulant				Total dettes à court terme			
Total actif				Total passif			

EXPLOITATION PREVISIONNELLE

Désignation	31/12/2022	% CA	31/12/2023	% CA	31/12/2024	% CA
Ventes de marchandises ou production Achats consommés						
MARGE BRUTE GLOBALE						
Autres achats Services extérieurs Autres services extérieurs Leasing Total consommations intermédiaires						
VALEUR AJOUTEE						
Impôts et taxes Frais de personnel						
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION						
Produits divers Charges diverses Amortissements						
RESULTAT D'EXPLOITATION						
Produits financiers Charges financières dont .Intérêts/emprunts (court terme) .Intérêts/emprunts (long terme) .Agios						
RESULTAT COURANT						
Produits exceptionnels Charges exceptionnelles						
RESULTAT AVANT IMPOTS						
Impôts sur les bénéfices						
RESULTAT NET						
ELEMENTS DE GESTION COMPLEMENTAIRES Capacité d'autofinancement Remboursement de capital prévu Mensualités maximales potentielles Mensualités prévues de l'étude Mensualité complémentaire possible						
CA du point mort CA mensuel prévisionnel sur 12 mois						

FONDS DE ROULEMENT NORMATIF

ACTIF	Délai	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	PASSIF	Délai	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Stocks et frais de stockage					Dettes fournisseurs achats				
Total frais de stockage					Total dettes fournisseurs achats				
Créances clients					Dettes fournisseurs frais Salaires Organismes sociaux TVA collectée Impôts sur le bénéfice				
Total créances clients									
TVA sur achats TVA sur frais									
Total TVA à récupérer									
TOTAL					TOTAL				

Récapitulatif	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Besoins en F.R			
Variation des B.F.R			

TABLEAU DE FINANCEMENT

Désignation	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RESSOURCES			
Capital introduit			
Augmentation comptes courants			
Subventions, primes			
Emprunts souscrits			
Capacité d'autofinancement			
TOTAL DES RESSOURCES			
EMPLOIS			
Prélèvements			
Immobilisations			
Remboursement de comptes courants			
Remboursement d'emprunts			
TOTAL DES EMPLOIS			
Variation fonds de roulement			
Variation des B.F.R			
Variation de trésorerie			
ETAT DE TRESORERIE			

TRESORERIE MENSUELLE

Libelle	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022
Tresorerie Début de mois												
Entrées												
Créances clients												
Capital												
Comptes courants												
Subventions												
Emprunts												
Remboursement crédit TVA												
Autres produits												
Produits financiers												
Produits exceptionnels												
Total des entrées												
Sorties												
Fournisseurs sur achats												
Immobilisations												
Rembours. comptes courants												
Echéances d'emprunts												
Crédits-bails												
Prélèvements / Dividendes												
Fournisseurs autres achats												
Personnel												
Organismes sociaux												
Etat - Impôts												
TVA à payer												
Autres charges												
Charges financières												
Agios bancaires												
Charges exceptionnelles												
Total des sorties												
Tresorerie Fin de mois												

TRESORERIE MENSUELLE

Libelle	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023	09/2023	10/2023	11/2023	12/2023
Trésorerie Début de mois												
Entrées												
Créances clients												
Capital												
Comptes courants												
Subventions												
Emprunts												
Remboursement crédit TVA												
Autres produits												
Produits financiers												
Produits exceptionnels												
Total des entrées												
Sorties												
Fournisseurs sur achats												
Immobilisations												
Rembours. comptes courants												
Echéances d'emprunts												
Crédits-bails												
Prélèvements / Dividendes												
Fournisseurs autres achats												
Personnel												
Organismes sociaux												
Etat - Impôts												
TVA à payer												
Autres charges												
Charges financières												
Agios bancaires												
Charges exceptionnelles												
Total des sorties												
Trésorerie Fin de mois												

TRESORERIE MENSUELLE

Libelle	01/2024	02/2024	03/2024	04/2024	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024
Trésorerie Début de mois												
Entrées												
Créances clients												
Capital												
Comptes courants												
Subventions												
Emprunts												
Remboursement crédit TVA												
Autres produits												
Produits financiers												
Produits exceptionnels												
Total des entrées												
Sorties												
Fournisseurs sur achats												
Immobilisations												
Rembours. comptes courants												
Echéances d'emprunts												
Crédits-bails												
Prélèvements / Dividendes												
Fournisseurs autres achats												
Personnel												
Organismes sociaux												
Etat - Impôts												
TVA à payer												
Autres charges												
Charges financières												
Agios bancaires												
Charges exceptionnelles												
Total des sorties												
Trésorerie Fin de mois												

DETAIL DES IMMOBILISATIONS

Désignation	Date d' acquisition	Type Durée	31/12/2022		31/12/2023		31/12/2024	
			Valeur HT	Dotations	Valeur HT	Dotations	Valeur HT	Dotations
Acquisition de l'année								
Total								

DETAIL DE L'ACTIVITE

Désignation	Chiffre d'affaires	% marge brute	Achats consommés	Marge brute
Activité du 01/01/2022 au 31/12/2022				
Activité du 01/01/2023 au 31/12/2023				
Activité du 01/01/2024 au 31/12/2024				

DETAIL DES FRAIS DE PERSONNEL

Personnel	31/12/2022			31/12/2023			31/12/2024		
	Salaires	% charges	Charges	Salaires	% charges	Charges	Salaires	% charges	Charges
Direction Encadrement Administratif Commercial Production									
Total									
Charges de l'exploitant									
Total charges sociales									
Total frais de personnel									