

**Pôle développement et aménagement urbain  
Service développement économique & commerce**

Contact : Franck Manini  
04.72.39.73.13

Fonction: responsable

CAHIER DES CHARGES RELATIF À LA RÉTROCESSION PAR LA VILLE D'OULLINS  
DU FONDS DE COMMERCE SIS À OULLINS  
20 AVENUE JEAN JAURÈS



**DATE LIMITE DE DÉPÔT DES CANDIDATURES :**

**18 MAI 2021**

## Sommaire

1. Préambule: exposé et périmètre (cartographie)
2. Descriptif du local concerné par la cession
3. Conditions de cession du fonds de commerce
4. Présentation des candidatures
5. Consultations du dossier de rétrocession
6. Visite des locaux et dépôt des dossiers de candidature
7. Choix du candidat

### Conformément aux dispositions de:

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises;

Le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur le fond de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux;

Les articles L 214-1 à L214-3, R214-11, R214-12 et R 214-16 du code de l'urbanisme

La délibération n°2011-12-18 du Conseil Municipal du 15 décembre 2011 relative à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur les secteurs du centre-ville et de la Saulaie et son rapport technique annexé

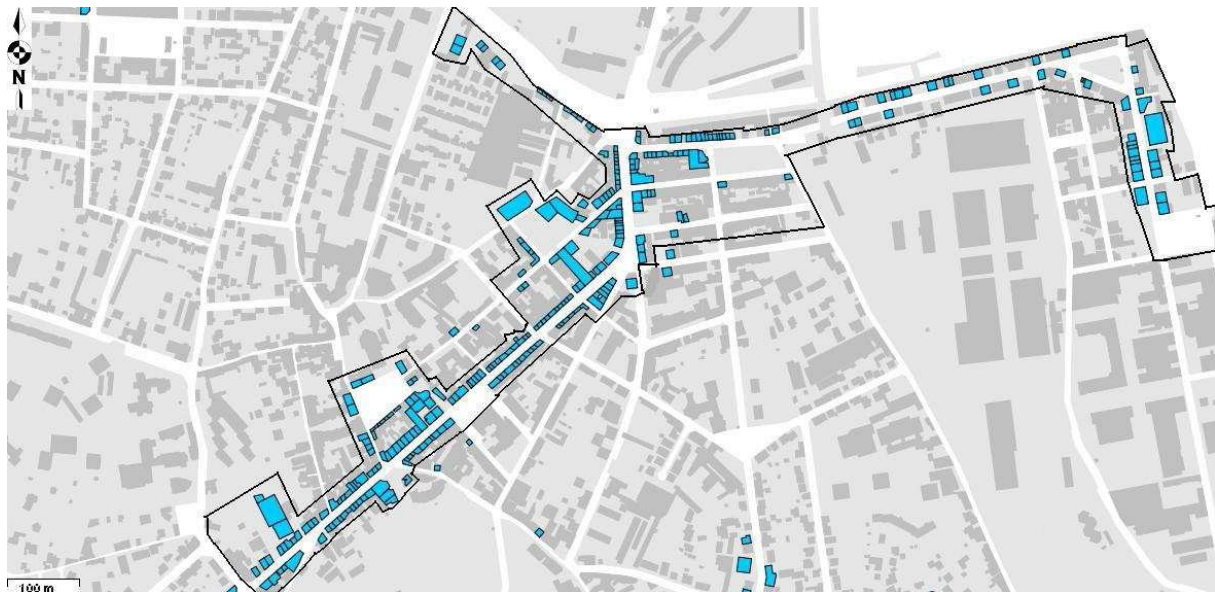
La décision du Maire n°D19\_140 exerçant le droit de préemption par la ville d'Oullins à l'occasion de la cession d'un fonds de commerce situé 20 avenue Jean Jaurès

### 1. Préambule

La ville d'Oullins a la volonté de développer l'attractivité commerciale du quartier de la Saulaie et de préserver son tissu commercial et artisanal en limitant la concentration d'activités préjudiciable à l'offre de proximité.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal du 15 décembre 2011 a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur le périmètre du centre-ville et de la Saulaie.

Figure 1 - Cartographie de l'ensemble du périmètre proposé : centre-ville et Saulaie



Dans le cadre de cette politique volontariste de préservation de la diversité commerciale et artisanale, la Ville d'Oullins a procédé, par décision du Maire exécutoire le 3 décembre 2019, à la préemption du fonds de commerce situé au "20 avenue Jean Jaurès", suite à son acquisition par acte sous-seing privé à un investisseur en nom propre qui souhaitait exercer une activité de snack, café, chicha-bar et jeux vidéo. Le local est situé sur un axe stratégique qui nécessite de conserver une diversité de l'offre commerciale pour l'attractivité de ce secteur.

Au titre de ses obligations réglementaires, la ville doit procéder à la rétrocession du fonds de commerce préempté au bénéfice d'activité de commerce, d'artisanat et d'utilité publique répondant aux besoins des habitants.

## 2. Descriptif du local concerné par la cession et son implantation

### Localisation du local

Le local concerné est situé au cœur

- d'un appareil commercial du quartier de la saulaie : boulangerie, épicerie, Pizzerias, Pharmacie, hôtel, salon de coiffure et boucherie,
- d'activités artisanales et d'utilité publique : ébéniste, réparation vélo, chantiers auto-réhabilitation, centre social, logements étudiants,
- activités médicales et paramédicales,
- services publics : école maternelle et primaire, crèche,
- Un tissu d'entreprises varié, PME et industriel, comprenant plus de 1500 salariés

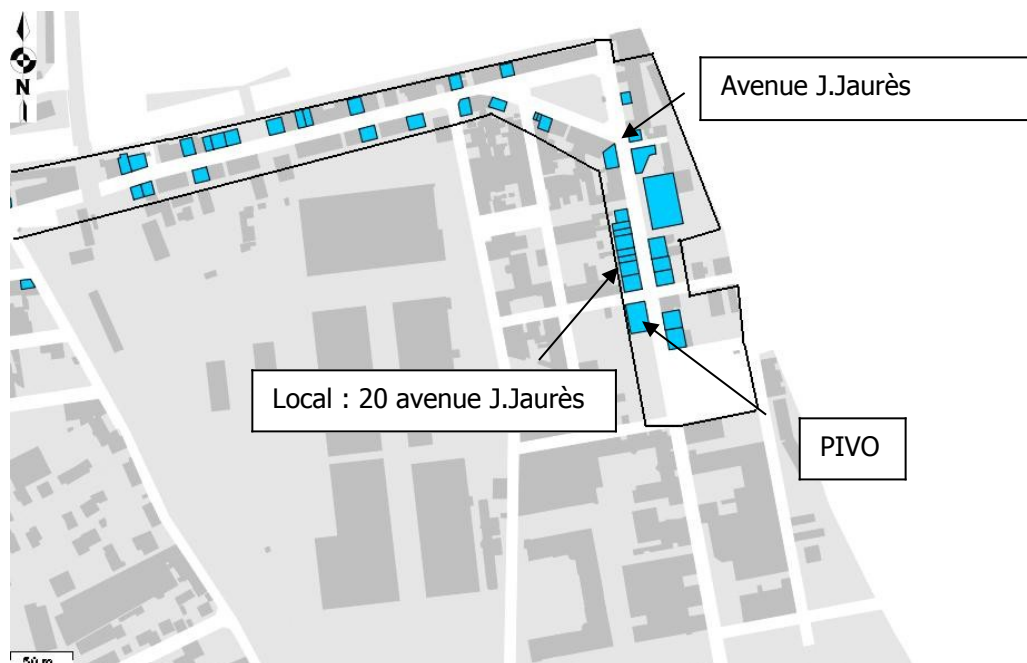
Le site bénéficie d'une desserte exceptionnelle des réseaux en transport en commun de la métropole de Lyon (100m de la station de métro B) et régional avec la gare d'Oullins reliant Lyon Perrache et Saint Etienne – Firminy. Des lignes fortes qui confortent la dimension stratégique du quartier.

Le quartier de la saulaie est un territoire à enjeux identifié par le Scot, avec un potentiel de constructibilité estimé à environ 200 000 m<sup>2</sup> surface de plancher à long terme. Un site au cœur des projets structurants « Confluence et transformation de l'autoroute A6/A7 ».

D'autre part, Le projet urbain de la Saulaie à l'échelle de 40 ha prévoit une continuité urbaine avec le centre-ville d'Oullins pour en faire un quartier apaisé avec une programmation urbaine mixte (logements, développement économique, commerce et équipements publics).

Cette programmation accueillera dans les dix prochaines années : **1800 habitants, 3500 actifs et une clientèle de passage estimé à 25 000 voyageurs/jour** entre la fréquentation des équipements et passagers des transports en commun.

Figure 2: Cartographie Grande rue entre rues: positionnement du local concerné par la rétrocession



### Désignation

Dans un immeuble collectif en copropriété, le bail intègre un local commercial (lot n°4) et au sous-sol des caves aménagées (lot n°3).

### Le local a une superficie de 166m<sup>2</sup> comprenant

- au rez-de-chaussée : une cuisine et une salle de restauration, un toilette et des dégagements,
- au sous-sol : deux grandes pièces et une autre contenant les chambres froides, toutes les 3 sont aveugles.

De plus, une cour intérieure cadastrée AM 155 appartenant à la ville d'Oullins d'une superficie de 213m<sup>2</sup>, peut être mise à disposition du futur occupant. L'utilisation de cette cour devra faire l'objet d'une demande d'occupation du domaine public à la ville d'Oullins et à ce titre fera l'objet d'une redevance annuelle.

### **3. Conditions de cession du bail commercial par la ville d'Oullins**

Les locaux donnés à bail sont destinés à être occupés par le preneur à usage exclusif « restaurant – vente à emporter, traiteur, glacier ». Une déspecialisation du bail fera l'objet d'un accord préalable du propriétaire. Toutefois, la nature du bail après déspecialisation ou signature d'un nouveau bail devra être conforme aux besoins définis par le périmètre de sauvegarde.

La surface des locaux et le matériel de cuisine existant sont une opportunité à la création d'un laboratoire traiteur, unique ou mixte. Dans l'hypothèse d'une cuisine partagée entre plusieurs artisans, une seule personnalité juridique pourra prétendre à la reprise du bail.

Durée du bail: Reprise du bail en cours d'une durée initiale de 9 années, signé le 13 avril 2018 2009 et qui arrivera à échéance le 12 avril 2027.

### Eléments cadastraux

Référence cadastrale du local: AM 154

Le propriétaire est le gestionnaire direct du bien.

### Prix de vente du droit au bail

Mise à prix minimum du bail commercial:

Activité commerciale et artisanale 30.000 Euros.

Activité d'utilité publique 5.000 Euros

L'offre sera étudiée en fonction de l'activité proposée par le candidat.

### Loyers, les charges locatives et garantie

Le local est loué moyennant,

- Un loyer annuel de 19.000 Euros Hors Taxes, indexé sur l'indice des loyers commerciaux,

- Les provisions de charges annuelles de 600 Euros - l'année 2016 - modifiées chaque année suite à la régulation annuelle et comprenant une provision de 3.000 Euros - Le loyer et les charges sont payables trimestriellement et d'avance le dernier jour du mois précédent,
  - Un dépôt de garantie de 4.750Euros, non productif d'intérêt.
- Le statut des baux commerciaux est applicable au présent bail.

Disponibilité des lieux: Les locaux sont disponibles immédiatement.

Etat des lieux:

Un état des lieux contradictoire sera édité lors de la signature de l'entrée en jouissance.

Conditions

L'objectif de la municipalité est que le repreneur de ce local exerce une activité commerciale, artisanale ou d'utilité publique qui contribuera à la diversité et l'animation de l'artère commerçante. En cas d'inexécution de ces conditions par le repreneur, la rétrocession pourra être résiliée.

Accord du bailleur

La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée **à l'accord du bailleur.**

#### 4. Présentation des candidatures

Dans le cadre de la mise en valeur et la redynamisation du quartier de la saulaie, les candidats devront fournir une présentation de(s) activité(s) commerciale(s), artisanale(s) ou d'utilité publique envisagé(es) au regard de l'environnement existant. Le projet devra être rendu en 2 exemplaires sous format papier.

#### **LE DOSSIER DE CANDIDATURE DOIT COMPORTER LES PIÈCES SUIVANTES :**

La présentation du projet commercial à titre d'exemple la description de l'activité, la période d'ouverture, l'aménagement intérieur, la clientèle visée.

L'extrait du K.Bis de la société

Un budget prévisionnel en années N et N+1

S'il s'agit d'une extension d'activité, un compte de résultat de l'année écoulée de ladite société

Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, informations logistiques et de conservations des produits, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt

Copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour

Le statut matrimonial du repreneur

Le CV

Un extrait du casier judiciaire n°3

En fonction de l'activité retenue il conviendrait d'avoir en pièce justificative le diplôme ou autorisation d'exercice de l'activité

S'agissant d'un métier de bouche, il sera demandé d'être inscrit à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

## 5. Consultation du dossier de rétrocession

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du fonds de commerce, ainsi que le bail sont consultables sur rendez-vous à :

L'Hôtel de Ville, Service développement économique et commerce, Place Roger Salengro

Sur le site internet de la ville: <http://www.ville-oullins.fr>

Pour tout renseignement:

Service développement économique et commerce de la Ville au

Téléphone : 04.72.39.73.13.

Mail : [fmanini@ville-oullins.fr](mailto:fmanini@ville-oullins.fr)

## 6 Visite des locaux et dépôt des dossiers de candidature

Visite des locaux :

La mairie d'Oullins organisera les visites des locaux. Pour ce faire, un calendrier sera ouvert couvrant la période de consultation.

Les dossiers devront parvenir à la Mairie d'Oullins avant 18 mai 2021 à 16h30. Faute de candidature, une nouvelle période de 7 semaines pour remettre des dossiers sera ouverte soit jusqu'au 8 juillet 2021. Cette période est susceptible de se renouveler pour permettre le dépôt de candidatures.

Les dossiers de candidature devront être adressés par courrier en LRAR - le cachet de la poste faisant foi - à :

Mairie d'Oullins

Service développement économique et commerce

Dossier rétrocession du fonds de commerce 20 Avenue J.Jaurès

Place R.Salengro

BP 87 - 69923 Oullins Cedex

## 7 Choix du candidat



### A. Les conditions du choix du repreneur

Le candidat devra fournir au sein d'un dossier l'ensemble des éléments permettant d'analyser sa proposition selon les critères suivants :

#### 1/ Qualité du projet commercial (50%)

Le projet commercial doit être conforme aux besoins définis par le périmètre de sauvegarde. Les différents points suivants seront analysés:

- Motivation et expérience du candidat
- Descriptif du concept, des savoir-faire particuliers et des techniques

#### 2/ Viabilité économique du projet (30%)

- Prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du droit au bail, analyse du prévisionnel (garanties de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emploi)

#### 3/ Offre de prix pour le rachat du droit au bail (20%)

- le montant du droit au bail.

La méthode de notation sera la suivante: la note maximale sera attribuée à la meilleure offre (mieux disante), les autres offres seront notées proportionnellement à la meilleure.

### B- La décision du choix du repreneur

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