



**CAHIER DES CHARGES
RELATIF A LA RÉTROCESSION
D'UN FONDS DE COMMERCE
SIS 154 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT
A BRON**

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

SOMMAIRE

Table des matières

1. Préambule	4
2. Contexte et environnement du projet	5
3. Description du fonds à rétrocéder	6
4. Conditions de rétrocession	7
5. Principes et critères de sélection des projets	8
6. Modalités de candidature	9

1) PREAMBULE

Située sur la première couronne de l'est lyonnais, la Ville de Bron est une commune de 42 000 habitants qui fait partie du bassin de vie de la Porte des Alpes.

Au carrefour de nombreuses infrastructures de transports, la Ville de Bron tire parti des atouts indéniables que confère cette situation géographique et cette desserte à la fois routière et au niveau des transports en commun.

Son environnement très urbain et ses infrastructures de transport n'ont pas empêché la commune de préserver un esprit de « village dans la ville ».

La richesse de son tissu commercial participe grandement à l'animation et à la qualité de vie sur la commune.

La Ville de Bron est ainsi attachée à préserver ces atouts et à favoriser l'implantation de commerce de proximité.

Par des délibérations du 20 décembre 2007 puis du 26 juin 2008, 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 une décision en date du 8 janvier 2020, **la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du fonds de commerce de l'établissement « brasserie de l'hôtel de Ville » sis 154 avenue Franklin Roosevelt. L'acte de cession a été signé le 2 avril 2021**

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

2) **Contexte et environnement du projet**

Le fonds de commerce, objet du présent cahier des charges de rétrocession, est situé 154 avenue Franklin Roosevelt, l'artère commerciale majeure de la Ville.

Il dispose d'un **emplacement central**, faisant face à l'hôtel de Ville et à un arrêt de tramway. Il est également très accessible en voiture, compte tenu de la proximité de la place de la Liberté et de ses **375 stationnements gratuits**. Le parking zone bleue du square Grimma se trouve lui à moins de 100 m et offre 29 stationnements supplémentaires.

Le secteur est ainsi hyper connecté et accessible.

La zone de chalandise primaire du commerce concentre près de 10 000 habitants majoritairement aisés. Sur ce secteur, le revenu médian disponible par unité de consommation est ainsi bien supérieur à celui de l'ensemble du territoire communal et à celui de la Métropole de Lyon (données INSEE).

De plus, **de nombreux actifs travaillent sur ce secteur qui accueille l'hôtel de Ville** (environ 250 salariés), **plusieurs équipements associatifs** (Maison des Sociétés, Espace Roger Pestourie) **et de nombreux services de santé** (laboratoire d'analyse médicale, cabinets dentaires et multiples professionnels libéraux).

En outre, **le centre ville de Bron regroupe près de 150 activités commerciales et de services**. On observe d'ailleurs que les locaux commerciaux disponibles sont rares et le taux de vacance extrêmement faible atteste de l'attractivité de la Ville.

Mais cette vitalité immobilière s'accompagne aussi de l'implantation de nombreuses activités de services, parfois au détriment du commerce de proximité ainsi que de la surreprésentation de commerces à usage de bar, petite restauration et fast food. On dénombre pas moins de 15 établissements de ce type sur le centre ville, tous situés à moins de 300m du local ciblé par ce cahier des charges.

La volonté de la municipalité est donc de favoriser l'implantation d'un autre type de commerce afin de répondre à cet enjeu de maintien et de diversité du commerce et de l'artisanat de proximité sur l'avenue Franklin Roosevelt

Le présent cahier des charges a pour objectif d'organiser la rétrocession du fonds au bénéficiaire exclusif d'un exploitant qui exercera une activité conforme aux attendus explicités ci-après.

3) Description du fonds à rétrocéder

La destination prévue par le bail attaché au fonds de commerce est actuellement à usage de bar, brasserie, restauration.

Conformément à la destination prévue par ce bail, une activité de restauration traditionnelle est privilégiée. Dans un tel cas, la Ville souhaite favoriser une restauration qualitative avec service à table. Une activité de traiteur est également envisageable, de même que les activités de pub ou bar à thème. Celles-ci peuvent être envisagées de façon exclusives ou être mixées avec une activité de restauration sur place et à emporter. L'hypothèse d'une cuisine partagée entre plusieurs artisans peut aussi être étudiée mais une seule personnalité juridique pourra prétendre à la reprise du fonds de commerce et du bail.

En revanche, les activités de snacking et autres restaurations rapides sont exclues, tout comme celle de bar PMU. De plus, afin de garantir la diversité commerciale sur le centre-ville de Bron et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, les activités suivantes seront également exclues :

agences immobilières, banques et assurances, opticiens, coiffeurs et autres activités de services tertiaires, épiceries et supérettes d'alimentation générale.

En fonction de l'activité retenue et avec l'accord du bailleur, **le bail pourra être déspecialisé.**

Le fonds de commerce proposé à la rétrocession comprend :

Des éléments incorporels : - l'enseigne,
- le nom commercial,
- la clientèle,
- l'achalandage,
- le droit au bail,
- une licence IV.

Des éléments corporels : - le mobilier commercial,
- les agencements réalisés par le cédant,
- le matériel.

Le détail du mobilier commercial et des équipements compris dans les éléments corporels sera communiqué aux candidats qui en feront la demande.

Il convient de noter que les précédents détenteurs du fonds de commerce avaient mis fin à l'ensemble des contrats de travail et qu'aucun salarié n'est à reprendre.

Le cahier des charges porte sur l'intégralité du fonds, y compris la Licence IV.

Le local commercial présente une superficie d'environ 183 m² en rez-de-chaussée.

Le local sera disponible immédiatement après l'acte de rétrocession.

La loi prévoit que le Maire ayant mis en œuvre son droit de préemption sur un fonds de commerce doit, dans un délai de 2 ans, en effectuer la rétrocession au profit d'un commerçant ou d'un artisan immatriculé au registre du commerce et des sociétés et/ou au répertoire des métiers. Seuls les candidats ayant des entreprises immatriculées pourront donc prétendre à la reprise de ce fonds de commerce.

4) **Conditions de rétrocession**

Conditions financières :

- **Proposition de rachat du fonds de commerce à présenter à la Ville par le Preneur à partir de 64 000€ minimum. Les candidats sont libres de présenter une offre supérieure,**
- **Loyer annuel de 32 145,70 € HT et provision pour charges locatives de 635,31 HT par an,**
- dépôt de garantie de 4533€,
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur.

Le bail a été renouvelé le 31 décembre 2018 et arrivera à échéance le 31 décembre 2027. La période triennale actuelle a débuté le 1^{er} janvier 2019 pour s'achever le 31 décembre 2021.

Le bail est consultable sur simple demande.

Comme indiqué précédemment, la destination actuellement prévue est celle de bar, brasserie, restauration. Une déspecialisation est possible mais sera subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord du bailleur. Elle devra aussi se conformer aux besoins de la Ville (voir paragraphe 3).

L'objectif poursuivi par la collectivité est à la fois de maintenir la diversité commerciale, favoriser la montée en gamme du tissu commercial mais aussi de participer au bien vivre et à l'animation du quartier.

L'accord du bailleur figurera dans l'acte de rétrocession.

La rétrocession devra par la suite être préalablement autorisée par délibération du Conseil Municipal.

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 Bron.

L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux d'aménagement, de rénovation et de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité résultants de 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 soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

5) Critères 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 :

Offre de rachat du fonds de commerce

- Le montant du rachat constituera un critère de sélection des offres.

Le projet commercial

- La qualité et la nature de l'offre proposée,
- La cohérence du positionnement par rapport à l'offre déjà présente sur la commune. Complémentarité, 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

- Qualité des aménagements intérieurs, rénovation du commerce
- Projet d'enseigne / façades et vitrines.

La commune se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision jugée utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, la commune pourra visiter cet établissement.

6) Modalités de candidature

Transmission des dossiers :

- par courrier : Mairie de Bron – Place de Weingarten , CS 30012 69671 Bron Cedex.
- Dépôt en mairie : dans les locaux de la Direction de l'Aménagement urbain au RDC du 152bis avenue Franklin Roosevelt.
- Par courriel : julien.chambblas@ville-bron.fr Indiquer impérativement en objet du message « reprise du fonds de commerce brasserie de l'hôtel de ville ».

Avant de faire leur proposition de candidature à la Ville, les candidats pourront solliciter une visite de l'établissement, ainsi qu'une réunion d'explication avec la Direction de l'Aménagement urbain (04.26.10.12.54 - julien.chambblas@ville-bron.fr).

A l'issue de cet entretien, un dossier de candidature devra être communiqué.

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 déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale 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
- Curriculum vitae
- Lettre de motivation
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...).
- Plan de financement du projet
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au répertoire des métiers
- 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 fonds de commerce 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 4.

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

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXÉE AU 11 juillet 2022.

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Ville de Bron 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.

La Ville se réserve aussi le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier.

