



VILLE DE
DECINES
CHARPIEU

APPEL A CANDIDATURE POUR LA REPRISE D'UN BAIL COMMERCIAL

133 RUE DE LA REPUBLIQUE

CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION

Annexé à la délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2026

Mme Le Maire,

Laurence FAUTRA

SOMMAIRE

1. PREAMBULE

2. DESCRIPTIF DU BIEN A RETROCEDER

3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION

4. PRESENTATION DES CANDIDATURES

5. DELAIS

6. CHOIX DES CANDIDATS

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 05 octobre 2022, 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 sur les principales polarités commerciales de la Ville.

Par une décision du Maire en date du 26 juillet 2024, la commune de Décines-Charpieu a exercé son droit de préemption sur le projet de cession de l'établissement « Angel Atelier Coiffure » sis 133 rue de la République. L'acte de cession authentique a été signé le 24 octobre 2024.

1.2 Situation de la ville et du quartier CHARPIEU / BONNEVEAU

La commune de DECINES-CHARPIEU est située à l'est de Lyon et fait partie de la Métropole du Grand Lyon. La ville est appréciée pour son environnement d'espaces naturels, mais également du stade OL, d'un pôle de loisirs, d'une salle ARENA, d'une Academy de tennis tout en étant à proximité du centre-ville de Lyon et bien desservie par les transports en commun tramways ou bus.

Cette ville de 30 000 habitants offre à ses habitants de nombreuses commodités et agréments avec écoles, commerces, services adaptés, associations culturelles et sportives et lieux de promenades.

Décines-Charpieu appartient au bassin de vie du Rhône-Amont et fait partie de la seconde couronne de l'est lyonnais.

Le bail commercial, objet du présent cahier des charges de rétrocession, est situé au cœur du quartier Charpieu/Bonneveau. Il dispose d'un emplacement central, atour duquel gravitent une église, des commerces de proximité, des arrêts de bus mais également des bâtiments municipaux offrant ainsi un parking gratuit conséquent pour les voitures.

De plus, tous les dimanches sur la place Henri Barbusse est installé un marché et un kiosque qui est animé par les associations de la ville.

Depuis plusieurs années, la Ville accorde une importance particulière à la redynamisation commerciale du Bourg.

L'attractivité globale du quartier a été maintenue et le projet de nouvelles constructions dont un RDC commercial et une réfection de la place Henri Barbusse devrait conforter cette dynamique.

La volonté de la municipalité est de préserver la diversité commerciale et c'est dans ce contexte que la Ville souhaite désormais rétrocéder le bail commercial, objet du présent cahier des charges, suivant la législation en vigueur.

1.3 Procédure de rétrocession

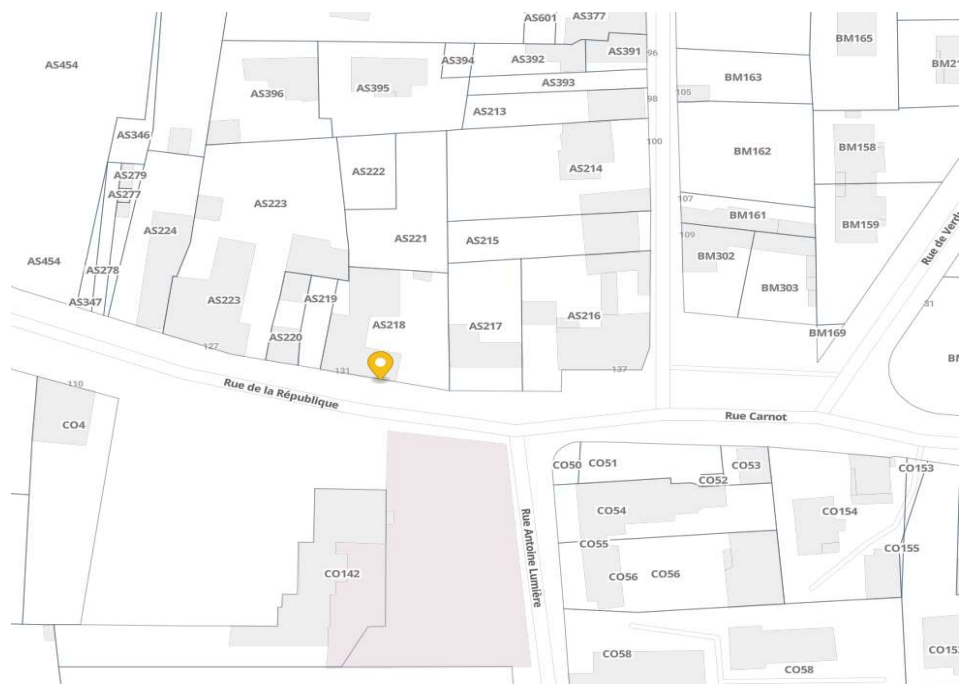
Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles R.214-11 du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le présent cahier des charges de rétrocession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

La Ville publie un avis de rétrocession par affichage pendant quinze (15) jours comportant un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

2. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER

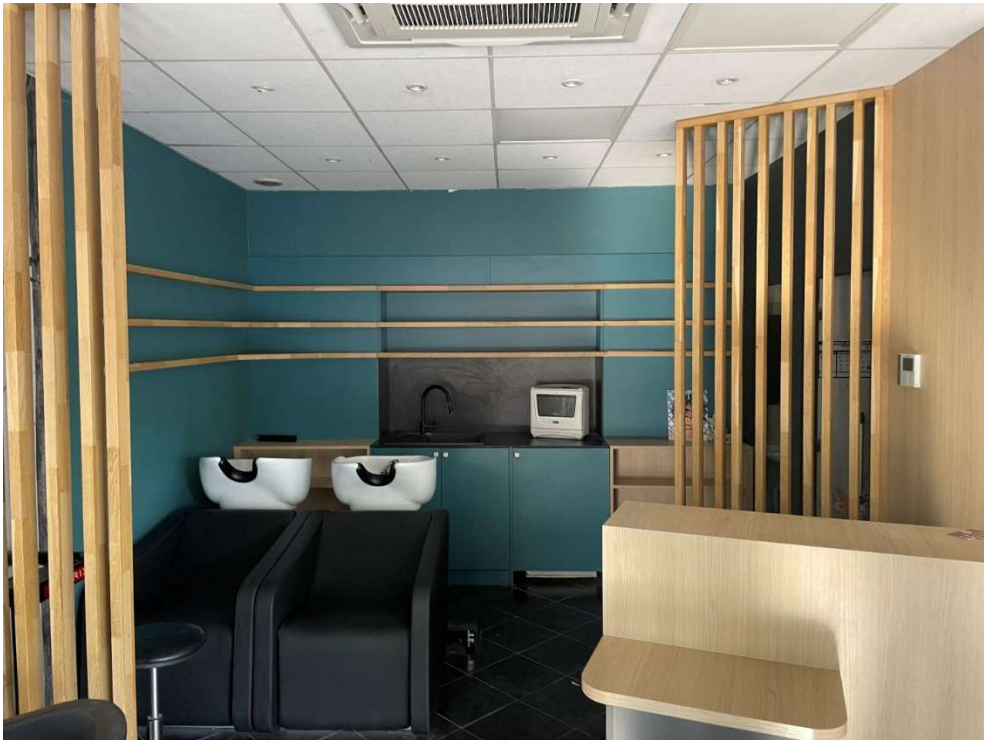
2.1 Extrait cadastral



2.2 Photos

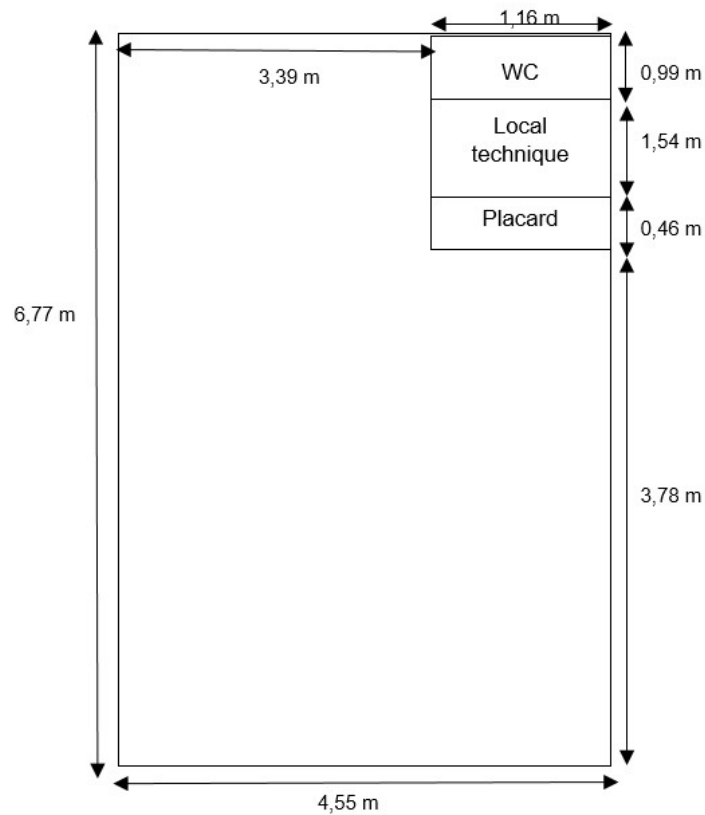






2.3 Désignation du local

Le local, situé au 133 rue de la République, est d'une superficie de 30 m² environ est composé d'un salon, d'une surface de vente, d'un WC et d'un local technique (plan ci-dessous).



2.4 Les possibilités d'exploitation

La situation du local, au regard de l'offre commerciale actuelle, permet de pressentir un certain nombre d'activités. Celles-ci devront répondre à la demande la clientèle active et résidentielle qui attendent une offre peu représentée dans le secteur en termes de commerces et de services de proximité.

A titre indicatif, est mentionnée ci-dessous la liste non exhaustive des activités possibles : commerce de bouche, traiteur, service à la personne, artisanat, création, petite décoration, etc...

2.5 Nature du bail

Il sera établi un nouveau bail lors de sa cession, dès lors que la destination de l'usage commercial sera modifiée.

3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail, sont consultables en Mairie annexe de Charpieu.

Place Henri Barbusse, 69150 Décines-Charpieu

Pour tout renseignement, contacter la Direction du Développement et de l'Attractivité du territoire (Place Henri Barbusse, 69150 Décines-Charpieu)

3.1 Prix de location : 7 200 €/an HT HC, soit 600 € / mois HT HC

- provision mensuelle pour charges 10%
- Impôts fonciers

3.2 Bail commercial actuel : 3/6/9 ans

- caution solidaire
- destination actuelle du bail : salon de coiffure

Une déspecialisation est possible mais sera subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord du bailleur. Elle devra se conformer aux besoins de la Ville (art. 2.4)

3.3 Disponibilité des lieux : immédiate

3.4 Prix du droit au bail :

La valeur du droit au bail sera proposée par le candidat sans pouvoir être inférieure au prix fixé par les Domaines à savoir 2 900 € (deux mille neuf cent euros)

3.5 Equipement : climatisation réversible

- actuellement équipé en salon de coiffure

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

L'ensemble des travaux d'adaptation au commerce envisagé seront à la charge du repreneur.

3.6 Conditions :

La rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur. La Commune de Décines-Charpieu ne saurait être tenue pour responsable en cas du refus du projet par le bailleur qu'elle qu'en soit la cause.

4. PRESENTATION DES CANDIDATURES

Le projet devra être rendu sous format papier. La Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés.

4.1 Le dossier de candidature à élaborer par le futur repreneur

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- L'extrait K-Bis de la société moins de 3 mois ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de constitution
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au Registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat 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
- Curriculum vitae
- Attestations des capacités professionnelles (diplômes, certificats etc...)
- Copie de la pièce d'identité du gérant
- Avis d'imposition actuel du gérant
- Justificatif de domicile

4.2 Le dossier d'offre à élaborer par le futur repreneur

Le dossier d'offre du candidat doit comporter :

- Un dossier technique de reprise comportant le plan de financement de l'activité future. Ce dossier est annexé au présent cahier des charges
- Un mémoire technique exposant le projet du futur reprenant présentant l'activité et le concept envisagés, la viabilité économique et l'adéquation du porteur de projet à l'activité. Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du quartier, les candidats devront établir un projet **chiffré, détaillé avec illustration et développé** autour de la vente de produits de qualité ou de services capables de fidéliser la clientèle.

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

4.3 Demandes de précisions

Pour toutes demandes de précisions, les candidats peuvent s'adresser à la Direction du Développement et de l'attractivité du Territoire située au sein de la mairie Annexe de Charpieu, place Henri Barbusse, 69150 Décines-Charpieu.

4.4 Visites

Les candidats pourront solliciter une visite de l'établissement en adressant leur demande à la Direction du Développement et de l'attractivité du Territoire de la Commune.

Ces dernières seront organisées sur rendez-vous.

5. DELAIS

Les dossiers de candidatures devront être envoyés en mairie, Place Roger Salengro, 69150 Décines-Charpieu, avant le 22 juin 2026 par courrier recommandé avec accusé de réception ou bien déposés contre récépissé à l'accueil de la Mairie annexe de Charpieu, Place Henri Barbusse à Décines-Charpieu.

Le dossier sera cacheté sous double enveloppe portant la mention « ne pas ouvrir », objet :

« Candidature bail commercial 133 rue de la République ».

Les candidatures qui arriveront après la date ne seront pas acceptées et renvoyées à leur expéditeur.

6. CHOIX DES CANDIDATS

6.1. Les conditions du choix du repreneur

Un comité de sélection se réunira afin d'examiner les candidatures et les offres, les classer et rendra un avis technique qui sera transmis au Maire.

La sélection du repreneur s'effectuera en deux étapes distinctes :

Analyse des candidatures : Cette première phase vise à évaluer la capacité des candidats à reprendre le bail, notamment au regard de leur expérience, de leur expertise et de leur solidité financière.

Analyse des offres : Les dossiers retenus à l'issue de la première phase feront ensuite l'objet d'une évaluation approfondie sur la base des critères suivants, affectés d'un coefficient de pondération :

- Activité proposée et concept (50 %)
- Viabilité économique (30 %)
- Valeur du droit au bail proposée par le candidat (20 %)

Le comité de sélection organisera des entretiens avec les candidats dont les dossiers de candidatures ont été retenus afin d'apprécier leurs motivations et leur adéquation avec le projet.

6.2 La décision du choix du repreneur

En cas d'appel à candidatures infructueux à l'issue de cette date, la Commune se réserve la possibilité de classer sans suite la présente procédure et de procéder à la publicité d'un nouvel avis de rétrocession.

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

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procèdera à l'affichage en Mairie pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds ou du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

EN ANNEXE : DOSSIER DE CANDIDATURE

LA DELIBERATION RELATIVE AU CAHIER DES CHARGES EST CONSULTABLE EN MAIRIE

LA RETROCESSION DU BAIL EST SUBORDONNEE A L'ACCORD PREALABLE DU BAILLEUR