



FABRIQUE
TOLSTOÏ

Cahier des charges relatif à la rétrocession
par la Société Villeurbannaise d'Urbanisme
d'un droit au bail commercial situé au

47 bis cours Tolstoï à Villeurbanne

Candidatures jusqu'au 22 avril 2022 à 19h

TOLSTOÏ, ICI LA VILL)E
REPREND SON COURS !

vi||eurbanne

svu
Société Villeurbannaise d'Urbanisme

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
CONTEXTE JURIDIQUE	5
1. Mise en place d'un périmètre de sauvegarde	5
2. Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale	5
3. Prémption	5
DESCRIPTIF DU BIEN	7
4. Situation	7
5. Extrait cadastral	8
6. Photos du local	9
7. Descriptif du bien	9
CONDITIONS DU BAIL	10
8. Le bail initial	10
9. Le congé et ses suites	10
10. La cession suite à préemption	10
11. Gestionnaire du bien	10
12. Durée	10
13. Loyer et accessoires	10
14. Destination	11
CONDITIONS DE RETROCESSION	12
15. Principes	12
16. Procédure	12
17. Principe de transparence	13
18. Conditions liées à la nature de l'activité autorisée	13
19. Conditions liées au prix de cession du droit au bail commercial	13
20. Autres conditions	13
CANDIDATURES	14
21. Critères d'éligibilités et de sélection des candidatures	14
22. Pièces constitutives du dossier de candidature	14
23. Processus de proposition et de sélection des candidatures	15
CONTACT	17

INTRODUCTION

Contexte

La Ville de Villeurbanne, avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre de Commerce et d'Industrie, a engagé depuis de plusieurs années une réflexion sur les conditions de redynamisation économique du secteur du cours Tolstoï. Une stratégie de développement a été définie en 2017 avec un certain nombre d'objectifs, notamment :

- Renforcer la lisibilité économique du cours
- Renforcer la densité et la diversité du tissu économique, en tenant compte des contraintes générées par les infrastructures de transport sur l'exploitation d'activités en pied d'immeuble
- Homogénéiser la qualité des alignements commerciaux.

Le volet opérationnel a conduit la Ville de Villeurbanne à engager des premières actions de maîtrise foncière. Plusieurs locaux d'activité ont ainsi été préemptés.

De manière à compléter son intervention, la Ville a souhaité utiliser un outil innovant pour agir : le Contrat de Revitalisation artisanale et Commerciale (CRAC), dispositif expérimental prévu par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

Le dispositif

Le CRAC est un contrat de revitalisation artisanale et commerciale conclu entre une collectivité et un opérateur commercial. Dans l'esprit d'une concession d'aménagement, la collectivité établit un cahier des charges définissant ses besoins. L'opérateur candidate dans le cadre d'une consultation obligatoire.

Le CRAC permet à la collectivité de déléguer certains outils d'intervention publique à l'opérateur comme le droit de préemption commercial.

Le contrat se définit par :

- Un périmètre géographique d'intervention
- Une durée : 15 ans, à partir de 2019
- Une stratégie et un programme d'actions : acquisition d'une vingtaine de locaux d'activité sur le périmètre d'intervention (représentant entre 1 500 et 2 000 m² de surfaces en rez-de-chaussée)
- Un cadre financier : un bilan d'opération issu de négociations entre la collectivité et l'opérateur est annexé au contrat (montant total de l'opération : 8,7 millions d'euros).

La « Fabrique Tolstoï » est le nom donné à l'opération sur le cours Tolstoï, le « CRAC » étant l'outil de portage juridique et administratif.

Actions mises en place sur le cours Tolstoï depuis 2012 :

- Mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (délibération municipale du 11 octobre 2012).
- Acquisition par la Ville de 7 locaux d'activité sur le cours Tolstoï depuis 2017.
- Création d'un transport en commun en site propre avec le passage du C3. Travaux terminés depuis fin 2018.
- Rénovation de façades d'immeubles dans le cadre d'un « plan façades ».
- Réalisation d'études sur le potentiel économique entre 2016 et 2018.
- 14 juin 2019 : signature du CRAC.

Présentation de la SVU

Bailleur historique des Gratte-ciel, la SVU se développe depuis plusieurs années sur la thématique du commerce de centre-ville.

En 2019, la SVU a été désignée comme opérateur du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale du cours Tolstoï par la Ville de Villeurbanne, dans lequel s'inscrit cet appel à projet pour la rétrocession d'un droit au bail commercial.

Objectifs du projet CRAC

Dans le cadre de la mise en œuvre du CRAC, la Ville a confié diverses missions à la SVU :

- **Maîtrise foncière** : durant les premières années de mise en œuvre du CRAC, il est prévu que la SVU maîtrise pour le compte de la Ville de Villeurbanne une vingtaine de locaux en pied d'immeuble dans le secteur du cours Tolstoï (périmètre d'intervention du CRAC). **Le contrat prévoit la délégation par la Ville de Villeurbanne à la SVU du droit de préemption commerciale.**
- **Stratégie immobilière** : l'objectif consiste à redonner de la visibilité et de l'attractivité aux rez-de-chaussée actifs en procédant si besoin à des restructurations techniques et à des mises aux normes. Un travail de formalisation de prescriptions techniques et architecturales concernant les devantures de locaux d'activité a été amorcé et se poursuit actuellement.
- **Commercialisation** : la SVU assure la commercialisation des locaux, via différents canaux. Cette commercialisation s'appuie sur les cibles d'activités identifiées, dans la perspective de répondre aux attentes des porteurs de projet et de redynamiser le secteur.
- **Communication/Animation** : la mission prévoit la mise en place d'un dispositif de communication et d'animation autour d'une identité propre au projet. Ce dispositif concerne l'ensemble des acteurs économiques du cours Tolstoï.

A titre d'exemple, en plus du droit au bail du 47bis cours Tolstoï, la SVU s'est rendue propriétaire de 6 locaux situés au 27, 58, 115, 137 bis (2 locaux) et 142 cours Tolstoï. Des travaux de curage ont été menés en novembre 2021 dans certains d'entre eux afin de les assainir et de retrouver des volumes plus facilement aménageables. La SVU assure leur commercialisation et travaille actuellement avec des porteurs de projets. Une boulangerie bio au levain naturel devrait notamment ouvrir au printemps prochain.

CONTEXTE JURIDIQUE

1. Mise en place d'un périmètre de sauvegarde

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.

Le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 en a précisé les conditions.

Au visa de ces dispositions, la Ville de Villeurbanne a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat suivant délibération n° 2012-242 de son Conseil Municipal en date du 11 octobre 2012.

Un rapport d'étude préalable a été établi analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre Grandclément-Tolstoï et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

La délibération rappelle notamment les difficultés et objectifs ayant présidé à la mise en place du droit de préemption, en ces termes :

« Ce quartier connaît des difficultés liées à une forte vacance des locaux, à un accroissement des activités de services et doit être préservé, notamment la place Grandclément, identifiée dans le SDUC 2009-2015 comme un pôle de rayonnement inter quartiers sur l'alimentaire et le non-alimentaire. De plus, le tissu artisanal, y compris d'activités sans vitrines (tels que fabrication, BTP...) y est particulièrement bien représenté : 270 entreprises de ce périmètre en 2010, soit 21,6 % du tissu artisanal villeurbannais, avec une densité élevée : 1,7 entreprise pour 100 habitants contre 1,4 pour le reste de la commune (chiffres communiqués par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône).

Cette procédure de préemption constitue une réelle capacité d'action pour :

- *Maintenir un commerce de proximité générateur d'animation économique et social et de convivialité ;*
- *Préserver la diversité artisanale et commerciale ;*
- *Réaliser une veille et une observation permanente de suivi des évolutions sur ce territoire en matière de cession. »*

Les chambres consulaires ont été consultées le 27 juin 2012 et ont émis un avis favorable, s'agissant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon en date du 27 août 2012 et, s'agissant de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône en date du 27 août 2012.

2. Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale

La Ville de Villeurbanne a décidé par ailleurs d'élaborer un projet de revitalisation commerciale et artisanale sur le secteur Tolstoï suivant délibération de son Conseil Municipal du 17 décembre 2018.

Elle a décidé de sa mise en œuvre, après concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, suivant délibération de son Conseil Municipal du 27 mai 2019.

A cette même date, elle a désigné la Société Villeurbannaise d'Urbanisme en qualité d'opérateur.

Un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) sur le périmètre Tolstoï défini à celui-ci a été régularisé entre la Ville et la Société Villeurbannaise d'Urbanisme aux termes duquel le droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux lui a été délégué.

3. Préemption

Dans le cadre d'un projet de cession de son fonds de commerce exploité au sein des locaux sis **47 bis cours Tolstoï à Villeurbanne (69100)**, la société *Allo Good And Fast* a notifié,

conformément aux dispositions de l'article R. 214-4 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable au Maire de la commune en date du 14 février 2020.

La Société Villeurbannaise d'Urbanisme délégataire du droit de préemption a notifié sa décision d'acquérir ledit fonds suivant correspondance du 23 juin 2020.

Un acte de cession de droit au bail a consécutivement été établi par Maître Audrey Piat, Notaire à Villeurbanne, le 18 septembre 2020.

DESCRIPTIF DU BIEN

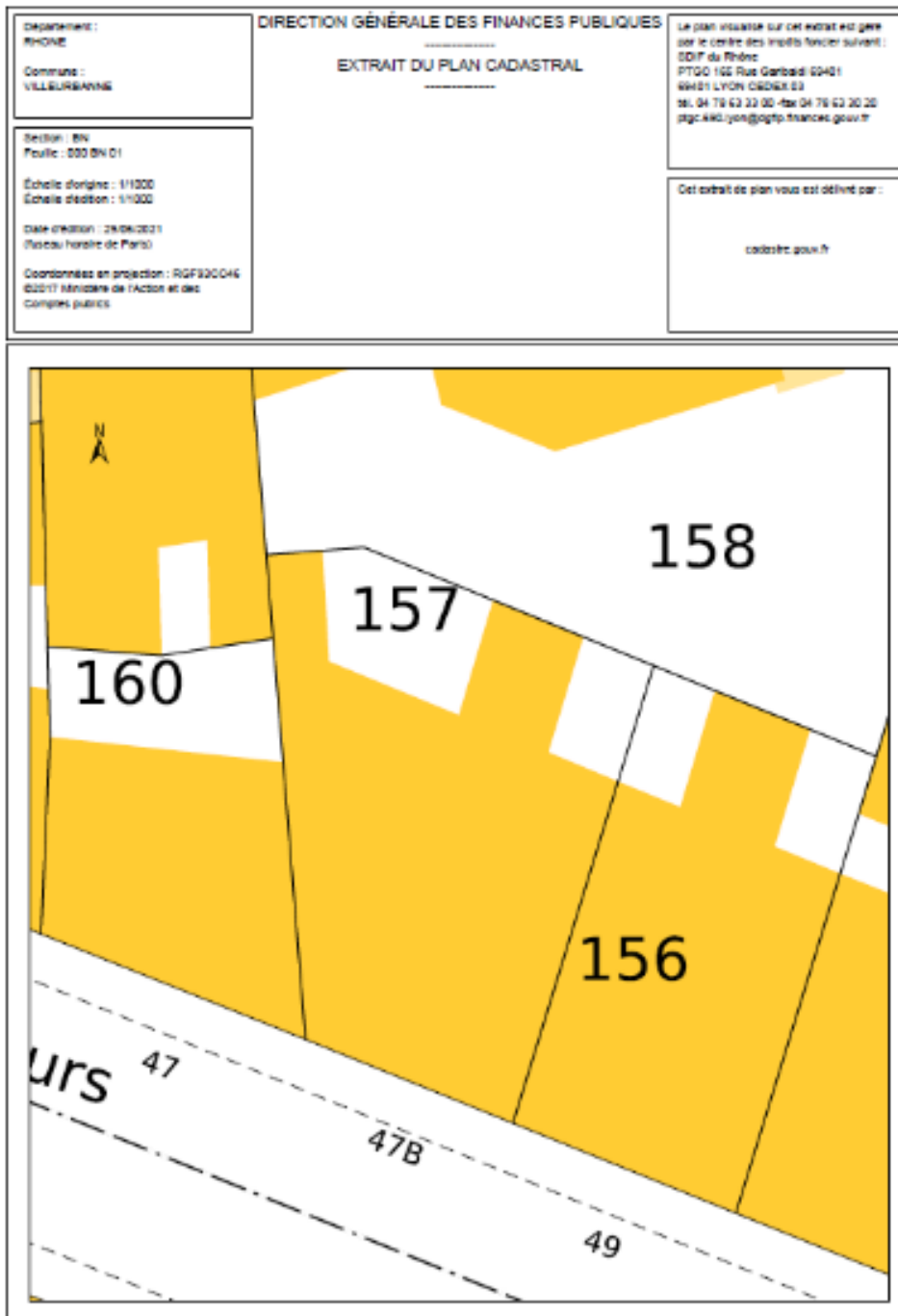
4. Situation

Le local objet de la cession du droit au bail est situé au 47 bis cours Tolstoï à Villeurbanne.



5. Extrait cadastral

Le local est situé sur la parcelle BN 157 :



6. Photos du local



7. Descriptif du bien

Un local commercial en rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 50 m² comprenant une grande pièce sur rue avec ouverture sur rue et sur cour intérieure, étant précisé que la cour ne fait pas partie de la location.

Il est ici précisé que la SVU prévoit d'ores et déjà, en tant que locataire, des travaux de rénovation et de mise aux normes. Ces travaux se réaliseront approximativement au 2^e trimestre 2022.

Le local a été curé en novembre 2021.

CONDITIONS DU BAIL

8. Le bail initial

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 20 avril 2011, il a été consenti un bail commercial par la SCI Chanpy, société civile immobilière immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 342 711 215 et dont le siège social est sis 3, chemin des Fontanières à La Mulatière (69350) portant sur le local ci-après, savoir :

« Dans un immeuble non soumis au régime de la copropriété situé à Villeurbanne (69100) 47 bis cours Tolstoï, un local commercial au rez-de-chaussée à droite de l'allée comprenant une grande pièce sur rue avec ouverture sur rue et sur cour (étant précisé que ladite cour ne fait pas partie de la location) ».

Ce bail a pris effet le 1^{er} mai 2011 pour se terminer le 30 juin 2020.

Il a fait l'objet de quatre subrogations successives et en dernier lieu, suivant acte sous seing privé du 5 novembre 2014, au profit de ladite société Allo Good And Fast.

9. Le congé et ses suites

Un congé avec offre de renouvellement a été délivré suivant acte extrajudiciaire du 17 décembre 2019 au précédent locataire.

Il proposait le renouvellement du bail à compter du 1^{er} juillet 2020 pour une durée de neuf années moyennant un loyer annuel outre charges de SEPT MILLE EUROS.

Il n'y a pas été répondu par la société *Allo Good And Fast*.

10. La cession suite à préemption

Le 18 septembre 2020, le droit au bail commercial de la société *Allo Good And Fast* a été cédé à la SVU, par un acte signé par Maître Piat, Notaire à Villeurbanne.

Il est ici précisé que la cession a porté sur le seul droit au bail dans la mesure où la clientèle du cédant avait disparu du fait de l'arrêt de son activité depuis deux années et du souhait du cessionnaire de changer la destination du local donné à bail.

Conformément aux précisions apportées dans l'acte de cession du droit au bail, la SVU a fait son affaire personnelle de la conclusion d'un nouveau bail avec le bailleur. Le dit nouveau bail est joint en annexe du présent cahier des charges.

Conformément à l'article L. 214-2 du code de l'Urbanisme, la SVU entend rétrocéder le droit au bail commercial décrit dans le présent cahier des charges.

11. Gestionnaire du bien

La SCI CHANPY, propriétaire susvisée, est représentée par son mandataire REGIE JURON ET TRIPIER 27, rue de Brest - BP 2340 - 69216 LYON Cedex 02.

12. Durée

La durée du bail est de **neuf (9) années**. Il est entré en vigueur le **21 septembre 2020** pour se terminer le **20 septembre 2029**.

13. Loyer et accessoires

Le loyer annuel est de **SEPT MILLE euros (7 000.00 €)** hors charges et hors taxes.

Payable, dans les bureaux du mandataire du bailleur, par trimestre d'avance, par prélèvement automatique sur compte bancaire ou postal ; ce que le preneur accepte expressément.

Le loyer s'entend hors taxes : le bailleur, s'il opte pour la T.V.A., pourra demander au preneur, qui s'y oblige, le remboursement de ladite taxe en sus du loyer.

Le preneur règlera à chaque échéance de loyer les frais de quittance selon le barème affiché à la Régie.

Indexation annuelle selon l'Indice des Loyers Commerciaux.

Le preneur règlera à chaque échéance de loyer un acompte provisionnel de charges de 200.00 Euros et règlera le solde lors de la régularisation annuelle : cet acompte sera recalculé chaque année selon les indications résultant de cette régularisation et les prévisions de l'année à venir.

Les quotes-parts incombant au preneur sont les suivantes :

DEPENSES COMMUNES 70/1000

LOCATION COMPTEUR EAU 1/16

Le montant du dépôt de garantie éligible s'élève à 1 355 euros.

14. Destination

Le bail actuel est à usage exclusif de **RESTAURANT ET LIVRAISON A DOMICILE**.

Il est ici rappelé qu'à travers l'exercice du droit de préemption commercial (pour répondre aux objectifs du projet CRAC) et par suite de la volonté du bailleur, la rétrocession du droit au bail objet du présent cahier des charges a pour objectif un changement de destination. Etant entendu que la déspecialisation du bail qui en résultera n'entraînera ni frais de déspecialisation, ni déplafonnement du loyer ni modification des provisions de charges.

CONDITIONS DE RETROCESSION

15. Principes

L'objectif poursuivi par la ville de Villeurbanne dans le cadre de la rétrocession est de préserver la diversité et de promouvoir le développement de l'activité commerciale dans le périmètre du CRAC.

Elle s'inscrit donc dans le cadre des objectifs définis par le conseil municipal aux termes de la délibération ayant institué le droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.

16. Procédure

La procédure est encadrée par les articles L. 214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme et les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Il est fait rappel des dispositions de l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme :

« Le titulaire du droit de préemption doit, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal. L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.

L'acte de rétrocession d'un fonds de commerce est effectué dans le respect des conditions fixées par les dispositions du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de commerce.

La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession.

Pendant le délai indiqué au premier alinéa du présent article, le titulaire du droit de préemption peut mettre le fonds en location-gérance dans les conditions prévues aux articles L. 144-1 à L. 144-13 du code de commerce.

A l'article L. 214-1 et au présent article, les mots : " titulaire du droit de préemption " s'entendent également, s'il y a lieu, du délégataire, en application de l'article L. 214-1-1 ».

Il est encore rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article R. 214-1 du code de l'urbanisme savoir :

« Le cahier des charges de rétrocession mentionné à l'article L. 214-2 est approuvé par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ayant reçu délégation à cet effet en application du premier alinéa de l'article L. 214-1-1. »

Le présent cahier des charges est ainsi approuvé suivant délibération du conseil municipal de la Ville de Villeurbanne du 28 mars 2022.

Il est consultable et retirable à l'Hôtel de Ville de Villeurbanne, pendant toute la durée de l'affichage en Mairie, soit du 1^{er} avril au 22 avril 2022 à l'adresse suivante :

Service réglementation commerciale - 27 rue Paul Verlaine à Villeurbanne - 4^e étage.

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi, de 9h à 12h

Il sera également téléchargeable sur le site internet : www.fabriquetolstoi.svu.fr

Des visites pourront être organisées sur demande à cette adresse : fabriquetolstoi@svu.fr

Il est encore rappelé qu'aux termes de l'article R. 214-13 du code de l'urbanisme :

« En cas de rétrocession d'un bail commercial, le titulaire du droit de préemption recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, selon la procédure accélérée au fond, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession. A défaut d'avoir notifié au titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

Le délai imparti au titulaire du droit de préemption pour procéder à la rétrocession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur ou, à défaut d'accord, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive. La cession ne peut intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur »

La cession est donc expressément conditionnée à l'accord du bailleur dans les conditions règlementaires ; la Ville et la Société Villeurbannaise d'Urbanisme ne pourront en aucun cas être recherchées en cas de refus du projet par le bailleur.

17. Principe de transparence

Avant toute décision de rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain, le maire publie, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie.

18. Conditions liées à la nature de l'activité autorisée

Le repreneur sélectionné devra exercer dans le local une activité en adéquation avec les critères de complémentarité et de diversité par rapport à l'offre existante.

Par suite de l'accord du bailleur (qui entend ainsi modifier la destination du bail actuel) et pour garantir cette diversité de l'offre, les activités suivantes seront exclues pour ce local :

- restauration rapide
- alimentation générale/épicerie
- vente et réparation de téléphone
- salon de coiffure

19. Conditions liées au prix de cession du droit au bail commercial

Le prix de la cession est fixé à **40.000 € (quarante-mille Euros)**, négociable.

Les frais de rédaction de l'acte de rétrocession notarié, droits de mutation et de formalités consécutives sont à la charge du cessionnaire.

Le cessionnaire paiera tous les frais, droits et honoraires de l'acte de rétrocession et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

20. Autres conditions

Pour le surplus, la cession interviendra aux clauses et conditions habituelles en la matière.

CANDIDATURES

21. Critères d'éligibilités et de sélection des candidatures

a) Critères d'éligibilité

Pour être éligible, la candidature devra remplir les critères suivants :

- Conformément à l'article R. 214-142 du Code de l'Urbanisme « *les personnes candidates à la rétrocession doivent justifier 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* ».
- Le projet répond aux critères de sélection annoncés en 21.b,
- Le porteur de projet devra impérativement présenter un business plan viable sur 3 ans, en prenant en compte les loyers et les charges associées.

b) Critères de sélection

La procédure de rétrocession est sélective, la SVU et la Ville de Villeurbanne choisiront les candidats sélectionnés en fonction des critères ci-dessous :

1. les impacts relatifs aux activités (conformes à la destination prévue au bail) : la nature de ces dernières, l'attractivité sur le quartier, la complémentarité avec les activités déjà présentes, le type de clientèles attendues... ;
2. la robustesse financière du candidat : la viabilité du business plan, la capacité d'investissement, le taux d'effort ;
3. la prise en compte du développement durable : la diversité et la qualité des impacts sociaux et écologiques (type de salariat, conception des produits, lieu de production, modes de livraison, économie circulaire...);
4. l'adéquation entre les activités et l'offre immobilière : les besoins et la nature des travaux d'aménagement et d'équipements... ;
5. la vision de participation à un écosystème de proximité : avec la prise en considération de l'enjeu de l'animation du cours.

Une attention particulière sera portée sur la place de la production et de la fabrication dans l'activité.

22. Pièces constitutives du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra transmettre a minima :

- Une présentation de la structure et/ou de l'entrepreneur présentant
- Un business plan viable sur 3 ans
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...)
- Copie de la carte d'identité du futur gérant ou carte de séjour
- Justificatif de domicile de moins de trois mois
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au répertoire des métiers
- Présent cahier des charges signé et paraphé sur chaque page.
- Une présentation du projet détaillé, précisant :
 - L'activité : en quoi la nature de l'activité correspond aux objectifs du projet ?
 - Le modèle capitalistique/forme juridique
 - La notoriété : l'activité ou la structure est-elle connue ? Réputée auprès du grand public et/ou des professionnels ? En quoi cette notoriété peut servir la redynamisation du cours ?
 - Le plan de communication : Quels sont le dispositif et les moyens de communication prévus pour faire connaître l'activité ? A son démarrage et ensuite ?

- L'attractivité de l'activité et la clientèle/public cibles : quel public/clientèle l'activité va-t-elle cibler et attirer ? Quelle zone de chalandise ? Quel flux généré sur le cours Tolstoï grâce à cette activité ?
- Le développement durable : quelle prise en compte de l'écologie et du développement durable dans l'activité (process, origine des produits, transports...)?
- Le volet emploi : combien d'emploi(s) créé(s) ? Quels types d'emplois ? Insertion ?
- La complémentarité avec l'environnement commercial existant : bonne insertion et complémentarité de l'activité avec l'offre économique existante ?
- Aménagements : quels aménagements techniques nécessaires pour installer l'activité ?
- L'investissement : quel budget prévu pour l'acquisition d'un droit au bail ? Quel budget travaux ?
- L'interface avec l'espace public : l'activité a-t-elle une "incidence" sur l'espace public (terrasse ? déballage ? file d'attente ? livraison ? vente à emporter ?) ?
- Equipement spécifique : l'activité nécessite-t-elle un équipement spécifique pour fonctionner (type de vitrine, gaine d'extraction, portance de dalle, hauteur spécifique...)?
- Le chiffre d'affaires attendu et taux d'effort de l'activité : devra impérativement prendre en compte le loyer mentionné le cahier des charges, permet d'estimer les capacités locatives de l'activité.
- Rétro-planning : quelle date d'ouverture de l'activité souhaitée ? quelle période de travaux ?

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

23. Processus de proposition et de sélection des candidatures

Le processus se déroule en plusieurs phases : dépôt d'une manifestation d'intérêt, puis, si elle est présélectionnée, une phase de discussion avec les porteurs projets présélectionnés et enfin la sélection finale des projets.

a) Dépôt des candidatures

Le dossier de candidature est téléchargeable sur le site www.fabriquetolstoi.svu.fr (« dossier de candidature »).

Il est également retirable à la mairie de Villeurbanne, du 1^{er} avril au 22 avril 2022, à l'adresse suivante:

Service réglementation commerciale - 27 rue Paul Verlaine à Villeurbanne - 4e étage.

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi, de 9h à 12h.

**LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU
22 avril 2022 à 19h00**

Une fois complétés, les dossiers de candidature seront envoyés sur l'adresse mail suivante : fabriquetolstoi@svu.fr

Pour sa bonne prise en compte, chaque candidature comprendra trois documents :

- La grille de renseignement activité et structure remplie (document Excel fourni par la SVU à télécharger sur le site www.fabriquetolstoi.svu.fr).
- Un tableau de présentation d'un business plan viable sur 3 ans (document fourni par la SVU à télécharger sur le site www.fabriquetolstoi.svu.fr).
- Une présentation illustrée de l'activité (forme libre au format pdf) qui mentionnera obligatoirement le profil des porteurs de projet et les aménagements du local envisagés.

b) Discussion autour des projets

Après le dépôt de sa candidature, le candidat pourra être amené à donner des informations supplémentaires à la demande de la SVU ou de la Ville ou à l'inverse demander s'il le souhaite des informations supplémentaires à la SVU.

c) Analyse et sélection des candidatures

- Une première analyse technique écartera les candidatures ne répondant pas aux critères exposés en paragraphe 21.a.
- A travers une grille d'analyse reprenant les critères de sélection exposés en paragraphe 21.b, un jury procédera à la notation des candidatures.
- La sélection finale des projets se fera avec l'association d'élus et des services techniques de la Ville de Villeurbanne et de la SVU.

d) Rétrocession et prise du local

Le choix final du projet fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui autorisera la rétrocession et précisera les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire conformément - aux dispositions de l'article R. 214-14 du code de l'urbanisme.

Les objectifs calendaires sont les suivants :

- Dépôt des candidatures : jusqu'au 22 avril 2022 à 19h
- Analyse et sélection du repreneur : jusqu'à mi-mai 2022
- Travail sur le projet : jusqu'à l'été 2022
- Signature de l'acte de rétrocession et entrée en jouissance **au plus tard le 17 septembre 2022.**

Le candidat retenu est tenu au strict respect des dispositions du présent cahier des charges.

En cas de non-respect de celui et après une mise en demeure par acte extrajudiciaire demeurée infructueuse pendant plus de 8 jours, la Société Villeurbannaise d'Urbanisme pourra notifier au cessionnaire la résiliation de l'acte de rétrocession conformément aux dispositions de l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme.

CONTACT

Toute question est à adresser par mail à l'adresse suivante : fabriquetolstoi@svu.fr

Toutes les informations sont sur le site : fabriquetolstoi.svu.fr

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU
22 avril 2022 à 19h00



TOLSTOÏ, ICI LA VILL)E
REPREND SON COURS !

