



**APPEL À CANDIDATURE POUR UN DROIT AU BAIL**

**PRISE À BAIL D'UN LOCAL POUR DE LA RESTAURATION À  
LE PONT-DE-CLAIX**

A remettre avant le : 8 novembre 2024

Nom de la société : .....

Remis le : .....

Par délibération n°37 en date du 3 juin 2010, le Conseil Municipal de Le Pont-de-Claix a délibéré pour instaurer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux dans les périmètres de sauvegarde définis et notamment le périmètre du Bourg.

Dans le cadre de l'aménagement de requalification des voies et places du cœur de ville historique avec notamment la semi-piétonnisation de la « Place du 8 mai 1945 » qui vise à renforcer la dynamisation et l'attractivité commerciale du centre ancien, la Ville de Le Pont-de-Claix a approuvé l'acquisition du fonds de commerce du bien situé au 12 place du 8 mai 1945 par la délibération n°127 /2019 du 15 novembre 2019. Cette décision vise à maîtriser le devenir de ce commerce et ainsi garantir l'installation d'un commerce qualitatif, qui contribuera à l'attractivité de la place et de ses autres commerces.

Le bail commercial concerne un local situé dans un immeuble sis 12 place du 8 mai 1945 à Le Pont-de-Claix. Conformément aux dispositions légales, la Ville de Le Pont-de-Claix souhaite rétrocéder ce bail commercial selon les conditions ci-dessous.

**C'est dans ce contexte que la Ville de Le Pont-de-Claix lance un appel à candidature pour l'acquisition de ce droit bail commercial, dans les conditions ci-après énoncées.**

### **Article 1 : Présentation de la Ville :**

Le Pont-de-Claix est situé au sud de la métropole grenobloise, entre le massif du Vercors à l'ouest et celui de Belledonne à l'est. Sa superficie est de 5,6 km<sup>2</sup> et compte près de 11 000 habitants.

Historiquement, Le Pont-de-Claix est une ville essentiellement industrielle. Près d'un tiers de son territoire est occupé par une plate-forme chimique, qui fût pendant longtemps le premier employeur de la commune. Aujourd'hui encore, plus de 5 000 salariés et employés travaillent chaque jour dans le dense tissu d'entreprises pontoises.

La Ville est bien desservie par deux grands axes très empruntés : la RD1075 et la RD1085. Sur le plan des transports en commun, une ligne « Chrono » reliant Grenoble à Claix, une ligne « Express » reliant Grenoble à Vizille, une ligne de bus reliant Grenoble à Le Gua et enfin la ligne de tramway A desservent la commune. Sur le plan transport doux, la ville compte sur une piste chrono vélo reliant Grenoble à Champagnier.

Elle est porteuse de nombreux projets d'habitat et de projets urbains visant à répondre à la forte demande de logement et à son attractivité.

### **Le centre-ville de Le Pont-de-Claix**

Le local commercial est situé au 12 place du 8 mai 1945 à Pont-de-Claix dans le centre-ville. Tous les travaux de mise en conformité ont été faits par le propriétaire du fonds (la ville) et le bailleur (Mr LOPES).

La place du 8 mai 1945 a bénéficié d'un projet de rénovation pour la modernisation et la transformation de Le Pont-de-Claix. Le projet, qui réunit les places du 8 mai 1945 et Salvador Allende, s'inscrit à l'échelle métropolitaine dans le cadre du dispositif « Cœurs de ville, cœurs de Métropole. ». Le centre-ville est le 1<sup>er</sup> pôle commercial et bénéficie d'un flux de passage et d'actifs travaillant dans la commune.



### Article 2 : Le bail commercial

Le bail initial du 1<sup>er</sup> octobre 2003 a été établi dans le cadre des dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, soit jusqu'en 2030. En effet, il a été établi pour une durée de neuf années entières et consécutives par tacite reconduction avec la possibilité pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le bail sera consenti moyennant le versement d'un loyer annuel hors charges payables d'avance les premiers de chaque mois, révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice de loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Le loyer annuel s'élève actuellement à 10 014.36€ hors droits, taxes et charges, soit 834.53€ mensuels.

Les locaux sont exclusivement consacrés à l'exploitation d'un commerce de bar, restaurant qualitative à l'exclusion de tout autre.

L'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme précise que la rétrocession d'un bail commercial est subordonnée à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession.

### Article 3 : Description du local

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise du bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Le Pont-de-Claix autres que ceux prévus pour l'aménagement de la cuisine, la ville ayant déjà fait de nombreux travaux de second œuvre et une partie gros œuvre. Un plan de la cuisine est annexé à ce dossier de candidature afin que le candidat puisse, en amont, penser la future cuisine (agencement, électricité hors matériel) à la charge de la collectivité.

Le local se compose :

- Au rez-de-chaussée : d'un bar, d'une cuisine, d'une salle à manger d'une surface de **92m<sup>2</sup>**
- D'une cour ombragée à l'arrière du bâtiment : terrasse bois, jeux de pétanque, jardin, four à pain potentiel, garage sur une **parcelle d'environ 583m<sup>2</sup>**.

Le local fait partie d'une copropriété de 12 lots avec un syndic bénévole.



Façade du Local Bistrot d'Leo



Cour arrière ombragée

#### Article 4 : Prix et plan financier

La loi du 8 février 1995 (article 11) relative aux marchés publics et délégation de services publics, dispose que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants, donne lieu à délibération motivée du conseil municipal sur les conditions et les caractéristiques essentielles de la vente. Elle spécifie également, que ce dernier délibère au vu de l'avis du service des Domaines.

Le droit au bail a été estimé par France-Domaine et est vendu au prix ferme de 57 000€.

L'autorisation sera donnée au maire de céder le fonds en Conseil Municipal du 26 septembre 2024.

Lors du dépôt du dossier, le candidat devrait fournir son plan de financement puis l'attestation de la banque lui octroyant le prêt et son taux d'endettement afin de s'assurer de la viabilité et de la pérennisation de son activité.

### **Article 5 : Conditions d'exploitation**

La décision d'acquérir ce local commercial a été motivée par des objectifs liés à la préservation de la diversité commerciale garante du dynamisme économique et de la qualité de l'offre commerciale du centre-ville. Par conséquent, le local, objet de l'appel à candidature est destiné à accueillir une activité de restauration hors pizzeria et restauration rapide. **La Ville souhaite accueillir de la restauration type bistronomique/traditionnelle** afin de répondre aux besoins des usagers du centre-ville et des salariés des entreprises limitrophes. Une activité proposant l'exploitation d'une terrasse serait un atout pour l'attractivité de la place du 8 mai 1945.

Compte tenu de la situation stratégique du local professionnel, la Ville de Le Pont-de-Claix sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à candidature.

**Les candidats devront proposer une offre pertinente et qualitative.**

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Le Pont-de-Claix aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état du local et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le locataire effectuera à ses frais tous les travaux d'aménagement, mises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène, risques technologiques, urbanisme ou accessibilité pour la partie arrière) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

Selon le bail initial de 1<sup>er</sup> octobre 2003, dans la partie « Cession-sous location », le consentement du bailleur n'est pas obligatoire avant toute cession du fonds de commerce sauf en cas de cession distincte du bail. Ainsi le projet de cession du droit au bail retenu lui sera transmis pour accord.

### **Article 6 : Contenu des candidatures**

Le dossier de candidature, disponible à l'accueil de l'Hôtel de Ville ou directement au service urbanisme de Le Pont-de-Claix ou reçu par courrier, devra être renvoyé dûment complété et signé.

Il devra être accompagné de :

1. Un courrier d'intention présentant :
  - Une description synthétique du concept, des activités et services envisagés,
  - L'équipe porteuse du projet, ses compétences professionnelles et éventuelles expériences dans le domaine de la restauration,
  - Les origines du projet,
  - Les démarches déjà engagées, le cas échéant, telles que des études de marchés ou de création de société.
2. Une description détaillée du projet envisagé :



Dossier de candidature pour une prise à bail d'un local commercial – 02 avril 2024

- Activités et types de prestations proposées (exemple de carte de restauration, boissons, services, animations...),
- Tarifs,
- Clientèles visées,
- Horaires d'ouverture,
- Nombre de salariés, fonctions et statut envisagés,
- Matériel mis à disposition,
- Modalités de fonctionnement,
- Montage financier (apport personnel, emprunt, attestation bancaire en cas d'emprunt...),
- Période d'exploitation,
- Et toute autre précision ou information jugée opportune pour décrire le projet.

1. Une description détaillée des investissements envisagés dont l'aménagement intérieur et extérieur et le plan de financement.
2. Pièces administratives suivantes :

Pour une société existante :

- Extrait K-bis de la société,
- Comptes des 3 dernières années,
- Comptes de résultat prévisionnel sur 3 ans,
- Et toutes pièces de présentation de votre projet que vous jugeriez nécessaire.

Pour une création d'entreprise :

- Plan de financement au démarrage,
- Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans,
- Et toutes pièces de présentation de votre projet que vous jugeriez nécessaire.

Les dossiers seront analysés techniquement par le service urbanisme, les services techniques de la Ville de Pont-de-Claix.

### **Article 7 : Critères de recevabilité**

Pour être recevable, le dossier de candidature doit respecter le critère suivant :

#### **Date de dépôt**

Les dossiers de candidatures devront être retournés, par voie postale ou en main propre, à l'accueil de la mairie (cachet de la Poste faisant foi) à l'adresse suivante au plus tard le 7 novembre 2024 :

Mairie  
Place du 8 mai 1945  
38800 Le Pont-de-Claix

Un envoi de dossier par mail est possible à : [urbanisme@ville-pontdeclaix.fr](mailto:urbanisme@ville-pontdeclaix.fr) ou à [mairie@ville-pontdeclaix.fr](mailto:mairie@ville-pontdeclaix.fr)

Les demandes de renseignements complémentaires pourront être adressées à [urbanisme@ville-pontdeclaix.fr](mailto:urbanisme@ville-pontdeclaix.fr)

**Complétude** : les dossiers devront au moins comporter l'ensemble des pièces énoncées à l'article 6.

Une visite du local pourra avoir lieu sur demande à l'adresse mail référencé ci-dessus ou par téléphone au 04 57 38 92 03.

### **Article 8 : Critères de sélection**

Les projets seront sélectionnés selon les critères suivants :

- Qualité de l'offre proposée (qualité gastronomique, activités, offre, originalité...)
- Conditions d'accueil du public et tarification du service proposé,
- Viabilité économique,
- Moyens techniques et humains mis en œuvre,
- Plan de financement

### **Article 9 : Composition du jury**

Un jury en charge de sélectionner le candidat sera présidé par Monsieur le Maire de Le Pont-de-Claix accompagné de son adjoint.e chargé.e du commerce, de son Premier Adjoint et de son adjoint aux finances.

Ce jury sera assisté des services de la Ville et éventuellement du service commerce de Grenoble-Alpes-Métropole.

Le jury examine la recevabilité des projets puis la qualité des dossiers remis au regard des critères définis à l'article 8. Les candidats pourront être reçus par le jury.

### **Article 10 : Désignation du repreneur**

Le cahier des charges de la rétrocession mentionnée à l'article L.214-5 du code de l'Urbanisme est approuvé par délibération du conseil municipal.

Avant toute décision de rétrocession du droit au bail, le Maire publiera, par voie à l'affichage en mairie pendant une durée de 15 jours, d'un avis de rétrocession comportant un appel à candidatures, la description du fonds, du bail, le prix proposé, le cahier des charges consultable en mairie et le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées (article R214-12 du Code de l'Urbanisme).

Le Conseil Municipal, au vu du candidature sélectionné à l'acquisition du fonds de commerce, objet du présent appel à candidature, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Dès la connaissance du nouvel acquéreur, la ville devra purger son droit de priorité à l'encontre de l'acquéreur évincé selon article R.214-16 du Code de l'Urbanisme, s'il n'y a pas eu de rétrocession dans un délai de 2 ans à compter de la préemption du fonds de commerce.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procédera à l'affichage en mairie, pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération (article R214-15 du Code de l'Urbanisme).

Afin d'assurer le respect des objectifs souhaités par la Ville, l'acte de cession du fonds commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation de la cession en cas d'inexécution par le cessionnaire de l'article 6 du présent appel à candidature.

### **Article 11 : Caractère confidentiel des données**

Les informations contenues dans le dossier des candidats ne seront communiquées qu'au bailleur et membres du jury de sélection et seront utilisées par ceux-ci uniquement dans le cadre de leur mission d'appréciation des propositions. Sur accord du candidat, la seule information pouvant servir à la communication auprès du public par les organisateurs de l'opération sera le nom de l'occupant. Les dossiers non retenus feront l'objet d'une restitution aux candidats évincés.

### **Article 12 : Calendrier prévisionnel**

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 27 septembre 2024 : affichage de l'appel à candidature,
- 8 novembre 2024 : date limite de dépôt des candidatures,
- 18 novembre 2024 : informer le candidat sélectionné et envoi du courrier purgeant le droit de priorité à l'acquéreur évincé en 2019. Rencontre avec l'acquéreur et les services techniques pour l'aménagement de la cuisine,
- 20 novembre 2024 : commencement des travaux de la cuisine,
- 21 novembre 2024 : présentation de la délibération sur la cession du droit au bail afin d'autoriser le Maire à le céder à l'acquéreur sélectionné.
- 12 décembre 2024 : Conseil Municipal
- 13 décembre 2024 : signature de la promesse de vente chez le notaire de la ville. Les cessions de fonds de commerce ne passant pas par Grenoble-Alpes-Métropole, il n'y a pas de délai pour purger la DIA. La ville ayant acquis ce fonds par préemption, lors de la rétrocession, ce droit est transféré à l'acquéreur évincé par le biais du droit de priorité qui sera à purger.
- 31 janvier 2025 : signature de l'acte authentique ville/candidat retenu chez le notaire. Sous réserve que l'acquéreur obtienne sous un mois l'accord de la banque.
- 15 février 2025 : ouverture, exploitation.

### **Article 13 : Annexes**

- La délibération n° 127 / 2019 de la Ville de Pont-de-Claix,
- L'état de travaux effectués par la ville,
- Le bail commercial et son avenant,
- Plan de la cuisine à aménager.