

Cahier des charges relatif à
la rétrocession d'un fonds
de commerce situé 7 cours
Pierre Didier

1. CONTEXTE ET OBJET DU CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION

1.1. PREAMBULE

Le code de l'Urbanisme, dans ses articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19, reconnaît aux communes le droit de préempter les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux situés dans un périmètre déterminé préalablement par le conseil municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ». 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.

Soucieuse de renforcer l'attractivité commerciale de son centre-ville, la commune de Romans-sur-Isère s'est dotée d'un droit de préemption pour les biens commerciaux afin de pérenniser la présence de ses commerces et maintenir ainsi sa diversité commerciale. Par délibération du 23 mars 2023, le conseil municipal a approuvé le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et a instauré le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Par une décision du Maire en date du 9 juillet 2025, la Commune a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du fonds de commerce de l'établissement « Bistrot du Cours » situé 7 cours Pierre Didier. L'acte de cession a été signé le 5 février 2026.

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

1.2. ENVIRONNEMENT

Située au cœur de la Drôme des Collines, la commune de Romans-sur-Isère compte près de 34 200 habitants et constitue la ville-centre d'un bassin de vie de plus de 166 000 habitants (source : My Traffic). Reconnue pour son dynamisme, son cadre de vie et sa douceur de vivre, Romans s'affirme comme une ville attractive à la fois résidentielle, touristique et économique.

Historiquement marquée par son identité de « ville de commerce », Romans-sur-Isère bénéficie d'un tissu commercial dense et diversifié. Au cœur d'une zone de chalandise de près de 400 000 consommateurs, la ville affiche un taux de commerces traditionnels supérieur à la moyenne nationale (10 pour 1000 habitants à Romans contre 5 au niveau national). La forte présence de commerces indépendants et la proximité du village de Marques Avenue, situé en centre-ville, accueillant entre 1,5 et 2 millions de visiteurs par an, renforcent ce positionnement.

Romans-sur-Isère a également su capitaliser sur sa notoriété de capitale de la chaussure de luxe notamment au travers de son musée de la Chaussure et sur l'attractivité de son village de marques outlet, pour devenir aujourd'hui une destination de tourisme commercial incontournable.

Son riche patrimoine architectural et culturel, avec notamment la collégiale Saint-Barnard, le Couvent de la Visitation et son centre-historique, contribue à attirer un public varié tout au long de l'année.

Enfin, pleinement intégré dans les stratégies de développement économique conduites par l'agglomération autour notamment de la zone d'activité économique de Rovaltain, le bassin

économique romain connaît une forte dynamique et la création de nombreux emplois liés au développement d'entreprises dont les plus emblématiques d'entre-elles situent leurs activités dans le domaine du nucléaire, de l'agro-alimentaire et de la plasturgie.

1.3. STRATEGIE ET PROJET DE TERRITOIRE

La commune de Romans-sur-Isère s'est engagée dans une démarche de redynamisation de son centre-ville à travers la mise en œuvre d'une stratégie d'attractivité. Cette démarche vise notamment à renforcer l'activité économique, à valoriser le patrimoine urbain et à améliorer la qualité de vie au cœur de la ville.

Dans ce cadre, la commune déploie diverses actions destinées à favoriser l'implantation et le développement de nouvelles activités commerciales et artisanales et à soutenir les acteurs économiques locaux.

Cette dynamique lui a notamment permis de figurer parmi les villes lauréates du programme national « Action Cœur de Ville ».

Parmi les axes majeurs de ce projet de territoire, la redynamisation du centre-ville occupe une place essentielle. La commune a engagé une démarche d'acquisition de fonds de commerce et de rénovation de locaux d'activité situés sur des emplacements stratégiques. Ces commerces, repris par la collectivité, ont vocation à accueillir des activités différenciantes, génératrices de flux et d'attractivité, contribuant ainsi à la vitalité économique et sociale du cœur de ville.

2. DESCRIPTION DU BIEN A RETROCEDER

2.1. SITUATION DU LOCAL

Le local commercial proposé au porteur de projet qui sera sélectionné se situe au cœur du centre-ville de Romans-sur-Isère au 7 cours Pierre Didier.

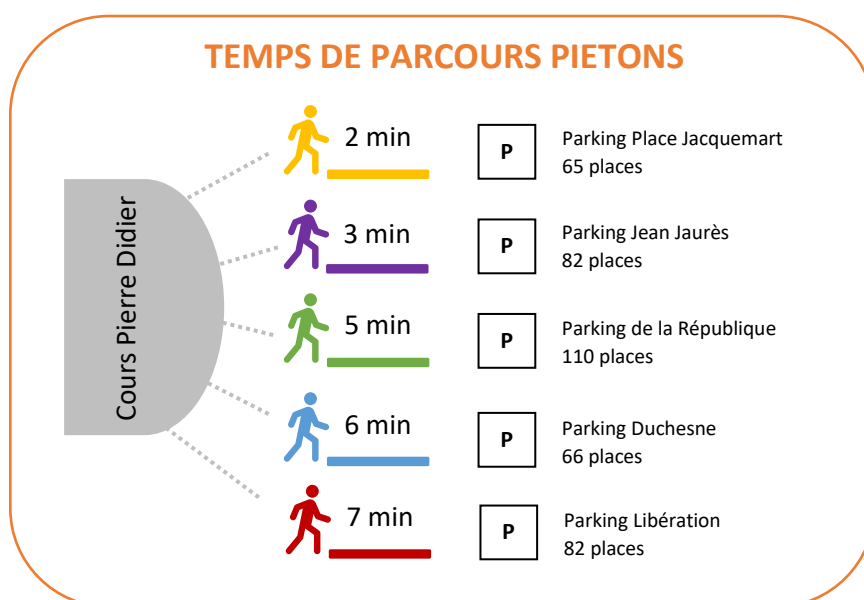
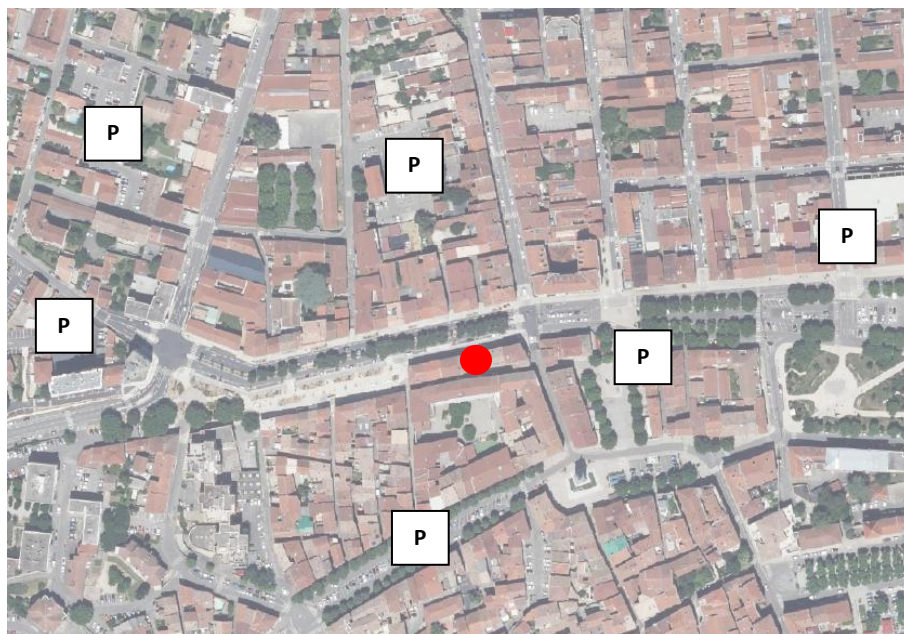
Bénéficiant d'un emplacement privilégié et d'une excellente visibilité commerciale, ce local s'inscrit dans un cadre urbain entièrement réaménagé au sein d'un environnement à la fois attractif, convivial et en pleine redynamisation.

Le cours Pierre Didier, artère majeure du centre-ville, constitue l'un des axes les plus fréquentés de Romans-sur-Isère avec 782 000 visiteurs par mois en moyenne. Il concentre une diversité de commerce de proximité et de services. Ce secteur présente aujourd'hui un taux de vacance commerciale faible (4%) témoignant de son dynamisme économique.

Les travaux récents d'aménagement ont permis la création d'une place végétalisée avec une fontaine, la mise en valeur des espaces publics grâce à des aménagements paysagers ainsi que l'amélioration des circulations piétonnes et cyclables. Ces aménagements contribuent aujourd'hui à offrir un environnement apaisé et convivial, à améliorer l'expérience piétonne et à renforcer l'attrait de ce secteur au bénéfice direct des commerces qui y sont implantés.

Le secteur bénéficie également de diverses solutions de stationnement facilitant l'accès pour la clientèle locale comme pour les visiteurs de passage : bornes arrêt minute limitées à 30 min gratuites pour garantir une rotation, parking courte durée limité à 2h ou parking longue durée en proximité immédiate.

Localisation des parkings à proximité



Cet emplacement s'inscrit pleinement dans la stratégie de redynamisation urbaine conduite par la Commune afin d'augmenter l'attractivité du centre-ville, de renforcer le commerce de proximité et de garantir une mixité d'activités à forte valeur ajoutée.

2.2. DESCRIPTION DU LOCAL

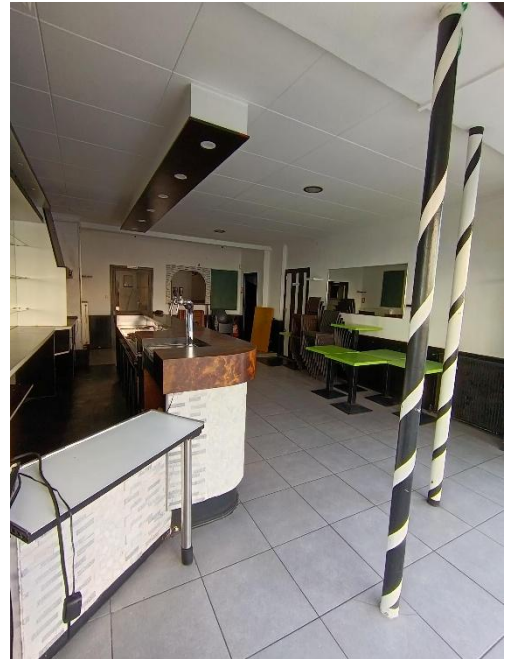
Le local a une superficie de 55 m² et se compose comme suit :

- Au rez-de-chaussée : une pièce principale d'environ 45 m² comprenant un espace de cuisine d'environ 10 m² et des sanitaires, offrant une configuration fonctionnelle et adaptable à différents types d'activités.
- Au sous-sol : une cave.

Le local bénéficie d'un linéaire de vitrine de 5 mètres donnant directement sur le cours Pierre Didier, offrant une excellente visibilité commerciale et une ouverture sur l'espace public.



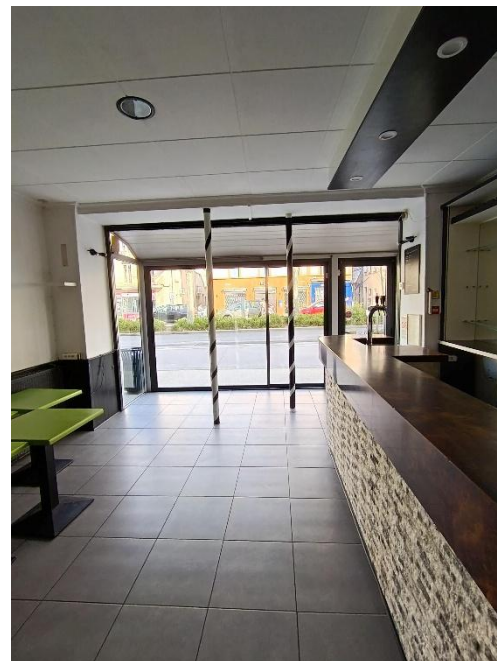
Devanture commerciale



Pièce principale



Pièce principale





Cuisine



Sanitaires

La véranda située sur le domaine public fera l'objet d'une convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels pour une redevance d'une valeur actuelle annuelle de 236,46 € qui pourra faire l'objet d'une révision.

Une terrasse estivale ou annuelle peut être aménagée sur le domaine public sous réserve d'autorisation. La terrasse fera l'objet d'une redevance d'occupation du domaine public d'un montant estimé à 1,28 € / mois / m² révisé chaque année.

2.3. COMPOSITION DU FONDS

Le fonds de commerce comprend l'ensemble des éléments matériels et immatériels (cf. annexes).

2.4. BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial en cours date du 13 mars 2020 pour une durée de 9 ans, soit jusqu'au 12 mars 2029.

À l'expiration du contrat de bail commercial, le bailleur peut adresser à son locataire une offre de renouvellement. Le locataire qui n'a rien reçu peut également être à l'initiative du renouvellement en adressant une demande au bailleur. Lorsqu'aucune des parties se manifeste, le bail se prolonge automatiquement pour une durée indéterminée : on parle alors de tacite prolongation.

L'usage autorisé par le bail commercial en cours est la restauration et le débit de boissons (café-restaurant). En fonction de l'activité retenue, et uniquement avec l'accord du bailleur, le bail pourra être déspecialisé dans des conditions juridiques et financières à définir.

L'article L.145-47 du code du commerce prévoit que le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires. A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal judiciaire, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

Les sous-location, location-gérance ou seule cession du droit au bail ne sont pas autorisées.

2.5. LOYER ET CHARGES

Le montant mensuel du loyer est de CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS toutes charges comprises (572 € TTC), payable d'avance avant le 10 de chaque mois. Le loyer est révisable chaque année au 13 mars selon la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE. L'indice de référence du bail renouvelé est celui du troisième trimestre civil de l'année 2019 : 115,60. La prochaine révision est prévue le 13 mars 2027.

Un dépôt de garantie d'un montant de CINQ CENT DEUX EUROS (502 €) a été versé par le premier bénéficiaire du bail et transmis au locataire. Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêts et sera restitué conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les taxes et charges inhérentes au fonctionnement de l'activité seront à la charge du porteur de projet (eau, électricité, gaz, assurances...) et ne sont pas comprises dans le montant du loyer.

La taxe foncière comprenant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, s'élevant à NEUF CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (917,59 €) pour l'année 2025, est remboursé par le locataire au bailleur en fin d'année.

2.6. AMENAGEMENT A LA CHARGE DU PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet prendra à sa charge tous les travaux nécessaires à son activité et notamment :

- L'aménagement intérieur et extérieur des espaces
- La décoration, l'ameublement, les mobiliers
- L'enseigne, les vitrophanies commerciales

Des devis détaillés, réalisés auprès de professionnels, devront être joints au dossier de candidature pour chacune de ces charges.

Concernant l'aménagement intérieur et extérieur, la décoration, l'enseigne, les vitrophanies commerciales, les candidats devront joindre au dossier tous types de documents permettant d'apprécier l'aménagement et l'ambiance des lieux (plans, perspectives 3D, esquisses, planches-tendance, vue d'ambiance générale).

Le repreneur futur 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 résultant de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public. L'ensemble de ces travaux devront faire l'objet d'une demande d'autorisation pour établissement recevant du public.

Par ailleurs, tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale, également à la charge du repreneur, seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

3. ACTIVITES ATTENDUES

Le projet devra privilégier une offre de petite restauration, de coffee shop, d'épicerie fine ou de savoir-faire valorisant les circuits courts et/ou les produits du terroir. Il est également attendu que l'activité proposée constitue un véritable moteur de flux et de fréquentation, contribuant à l'animation et à l'attractivité du site.

Les candidats retenus devront proposer des activités :

- Permettant d'apporter une réelle plus-value par rapport aux activités commerciales déjà présentes dans le centre-ville,
- En cohérence avec l'identité et les attentes locales, notamment en valorisant les produits locaux, le savoir-faire artisanal ou les circuits courts,
- Génératrices de flux et d'animation, favorisant la fréquentation piétonne et la convivialité du secteur,
- Capables de fonctionner de manière pérenne, avec un modèle économique solide et une présence régulière tout au long de l'année,
- Contribuant à la vitalité sociale du centre-ville, par la création d'un lieu de rencontre, d'échange et de proximité avec les habitants.

L'un des objectifs prioritaires de la commune de Romans-sur-Isère est de maintenir une offre commerciale diversifiée, adaptée aux besoins de la population de la zone de chalandise, en répondant en particulier aux besoins quotidiens et en accordant une attention particulière aux commerces de proximité.

La commune de Romans-sur-Isère sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à projets.

4. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Afin de favoriser la réussite du futur exploitant, la Commune mettra en place un accompagnement personnalisé tout au long du projet.

Le porteur de projet pourra bénéficier :

- D'un appui dans les démarches administratives et d'urbanisme, notamment pour les autorisations, aménagements ou travaux nécessaires à l'ouverture du local,
- D'une aide financière sous certaines conditions, pouvant être mobilisée pour soutenir la création de l'activité,
- D'un réseau de partenaires extérieurs mobilisés tels que la CCI et Initiative, pour un soutien en matière de conseil, de financement et de structuration du projet.
- Le cas échéant, de la possibilité de louer une licence IV adapté à l'activité proposée, selon les besoins du projet. Cette licence pourra être mise à disposition moyennant une redevance mensuelle de 198 €.

Cet accompagnement vise à créer les conditions les plus favorables à la mise en œuvre durable et au succès du projet retenu.

5. CONDITIONS DE RETROCESSION

La loi prévoit que la Commune 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 ou en cours d'immatriculation pourront donc prétendre à la reprise de ce fonds de commerce.

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles R.214-11 et suivant 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 cahier des charges de rétrocession est 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 Commune publie un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du fonds, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

La rétrocession du fonds de commerce se fera à partir de CINQ MILLE EUROS (5 000 €) minimum. Les candidats sont libres de présenter une offre supérieure.

La signature de l'acte de vente du fonds de commerce devra intervenir dans les 3 mois suivants la délibération actant sa rétrocession. En cas de refus ou d'absence de signature de l'acte de cession dans le délai prévu, celui-ci sera redevable d'une indemnité journalière forfaitaire de 19 € au profit de la Commune, correspondant au montant journalier du loyer.

Le porteur de projet retenu s'engage à ouvrir son activité dans les 6 mois suivants la rétrocession du fonds de commerce. A défaut, il sera tenu de verser à la Commune des pénalités de retard d'un montant de 30 €/jour, sauf justification valable du preneur pour des raisons indépendantes de sa volonté.

Clause de réversibilité :

En cas de non-respect des engagements du repreneur (fermeture avant 3 ans, modification de l'activité...), la Commune se réserve la possibilité de procéder au rachat du fonds de commerce au prix de cession initial diminué de 20 %.

6. MODALITES DE CANDIDATURES

6.1. CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

Les critères de sélection permettant d'apprécier la pertinence et l'attractivité du projet et la solidité financière du candidat sont les suivants :

Critères d'évaluation	Pondération (%)	Attentes
Qualité du projet	40 %	Originalité, adéquation avec la stratégie territoriale, impact sur la fréquentation, intégration dans son environnement
Viabilité économique	40 %	Business plan, prévisions financières
Porteur de projet	20 %	Expérience, motivation

6.2. DEROULEMENT

Pour la pré-sélection des dossiers, l'autorité exécutive mettra en place un jury technique d'analyse des dossiers en partenariat avec la CCI. L'examen des dossiers sera réalisé sur la base de leur adéquation avec l'objet de l'appel à projets et leur complétude. Les candidats pourront être contactés pour obtenir des compléments ou précisions. Les candidats pourront être invités à présenter leur projet devant le jury.

La décision du choix du repreneur s'effectuera selon l'article R214-14 du code de l'urbanisme, à savoir que la rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaires.

Conformément à l'article R.214-15 du code de l'urbanisme, dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, un avis comportant la désignation 8 sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

Le repreneur devra prendre 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 Commune ou du propriétaire.

6.3. CALENDRIER PREVISIONNEL

- Visite du centre-ville et du local pour les candidats : mai 2026 (sur rendez-vous)
- Date limite de dépôt des candidatures : 3 juillet 2026 à 17h
- Audition des candidats : juillet 2026
- Projet de cession du fonds de commerce : fin 2026 / début 2027

7. LES CANDIDATURES

LISTE DES PIECES A JOINDRE IMPERATIVEMENT AU DOSSIER DE CANDIDATURE :

- Dossier de candidature (disponible sur le site internet de la Ville)
- Statuts de la société et Kbis de moins de 3 mois ou les projets de statuts si la société est en cours de création
- Inscription au Registre du Commerce et des sociétés (RCS)
- Trois derniers bilans certifiés si l'entreprise est déjà existante
- Carte d'identité du ou des futur(s) gérant(s)
- Etude de marché (analyse de la concurrence, cible, positionnement) dont la confidentialité sera conservée
- Business plan
- Documents permettant d'apprécier l'aménagement et l'ambiance des lieux (plans, croquis)
- Tout élément d'information pouvant permettre d'enrichir le dossier (plaquette de présentation, CV des porteurs de projet, devis des travaux envisagés...)
- Présent cahier des charges signé et paraphé sur chaque page

Tout dossier incomplet ne sera pas étudié.

8. POUR RENSEIGNEMENTS ET REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Les candidatures sont à envoyer **avant le vendredi 3 juillet 2026 à 17h** :

- par mail à attractivite@ville-romans26.fr
- ou par courrier : Rétrocession fonds de commerce – Hôtel de Ville
Direction Attractivité Développement Innovation – Place Jules Nadi
CS 41012 26102 Romans-sur-Isère Cedex

Votre contact :

Ophélie MUSSARD

Manager de centre-ville

Direction Attractivité Développement Innovation – Commune de Romans-sur-Isère

attractivite@ville-romans26.fr

ANNEXES

Liste des éléments matériels

CUISINE
1 armoire en inox deux portes coulissantes, longueur 80 cm 1 étagère en inox, longueur 80 cm 1 plonge en inox un bac METRO 2 tables usagées 1 étagère en inox, longueur 1 m 1 étagère en inox, longueur 50 cm 1 étagère en inox, longueur 70 cm
BAR
5 tables 1 mange-debout plateau en médium vert 16 chaises en plastique de tailles diverses 5 fauteuils en plastique 1 bar de 5 ml de longueur avec deux plonges deux bacs en inox 1 extincteur à eau 6L 1 extincteur CO ² de 2 kg 1 tirage pression trois becs à bière 1 compresseur (dans la cave) 3 tables pliantes en bois Verres, tasses et sous-tasses