



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Reprise pour exploitation d'un local commercial à Charrière Blanche

Période de candidature : du 23 janvier 2025 au 18 avril 2025

Table des matières

1.	Contexte dans lequel s'inscrit cet appel à manifestation d'intérêt.....	3
2.	Localisation et caractéristiques du local.....	3
2.1	Situation	3
2.2	Caractéristique du local.....	4
2.2	Destination des locaux et activités visées	4
2.3	Contraintes liées à la localisation du local.....	5
3.	Caractéristiques du bail	5
3.1	Nature du bail.....	5
3.2	Loyer et charges	5
3.3	Droit d'entrée	5
3.4	Impôts et taxes	5
3.5	Activités autorisées	6
3.6	Etat des locaux et travaux à prévoir.....	6
3.7	Date de mise à disposition	6
4.	Engagements du porteur de projet	6
5.	Engagements de la ville d'Ecully	6
6.	Conditions relatives au dépôt et à l'examen des candidatures.....	6
6.1	Profil recherché et prérequis.....	6
6.2	Constitution du dossier de candidature	7
6.3	Conditions de remise des dossiers	8
6.4	Conditions de visite des lieux	8
7.	Modalités de sélection et jugement des projets	8
7.1	Pré-sélection des candidatures	8
7.2	Audition des candidats retenus.....	9
7.3	Sélection définitive	9
8.	Renseignements	9
	Annexe – Photos du local	10

1. Contexte dans lequel s'inscrit cet appel à manifestation d'intérêt

La Commune d'Écully est une ville de la première couronne lyonnaise de 18 500 habitants au cadre de vie préservé. Ses espaces arborés, ses parcs ou encore ses jardins en font un territoire verdoyant.

Si Écully a su conserver un caractère village, elle n'en est pas moins une ville attractive et dynamique sur le plan économique. Sur son campus Lyon Ouest- Écully, près de 10 000 étudiants et chercheurs fréquentent des grands établissements (Ecole Centrale Lyon, l'Institut Paul Bocuse, l'EMLyon, le CESI, le pôle textile, etc.).

Toujours dans le domaine de l'excellence et de l'innovation, des entreprises de dimension nationale et internationale ont installé leur siège à Écully pour tirer profit de cet environnement dynamique (le Campus SEB, le groupe SBM, le Service central de la Police technique et scientifique).

La commune dispose d'un vrai centre-ville avec de nombreux commerces : boulangeries, boucheries, traiteur, coiffeurs, pharmacies, boutiques de vêtements et des restaurants... qu'elle souhaite développer sur une polarité économique limitrophe.

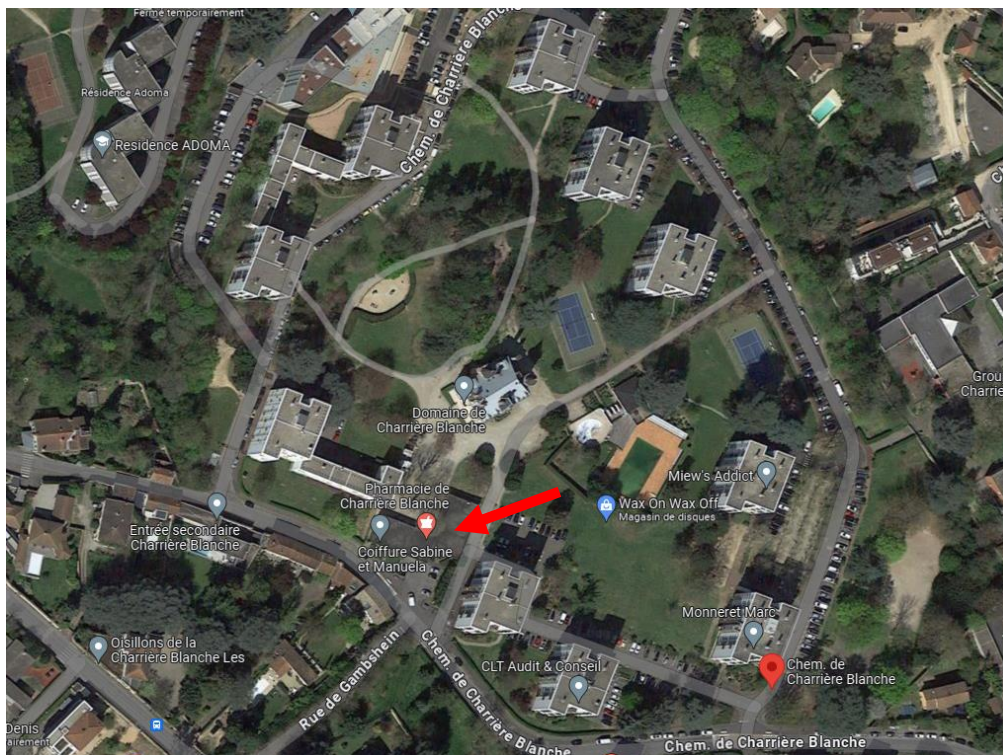
La Commune est propriétaire d'un local de type commerce dans un ensemble commercial situé à Charrière blanche, qu'elle aspire à louer à un porteur de projet dynamique, lequel sera à même de contribuer à étoffer l'offre commerciale de proximité proposée aux habitants de la commune.

2. Localisation et caractéristiques du local

Le local se situe au 20/24 chemin de Charrière blanche 69130 ECULLY.

2.1 Situation

Plan de localisation



Le local se situe dans une zone commerciale regroupant une pharmacie, un tabac/presse et un salon de coiffure.



Ce local bénéficie d'une excellente situation :

- Il se situe dans une copropriété regroupant environ 426 logements.
- Le local est en zone limitrophe du campus étudiant (EM Lyon, Ecole Centrale...).
- Un flux de passage voiture/vélo/piéton conséquent.
- Une zone de stationnement.

2.2 Caractéristique du local

Le local comprend un local d'activité commerciale d'une superficie de 206,40 m² de plein pied.

Il est libre de toute occupation.

Le local nécessite une remise en état : électricité, ouvrant, fenêtre, ventilation.

Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation (travaux de mise aux normes, agencement, décoration, équipement mobilier) dans le respect des normes et des réglementations régissant son activité et après accord de la commune sur les travaux à réaliser.

Le local serait un ERP de 5ème catégorie (autorisation administrative à effectuer).

Le diagnostic amiante fait mention de la présence de matériaux amianté dans un conduit d'évacuation d'eau usée.

Des plans et photos sont présentés en annexe.

2.2 Destination des locaux et activités visées

Le local est destiné aux activités commerciales de proximité susceptibles de créer du flux marchand et ainsi contribuer à la dynamique commerciale du centre-ville. Elles doivent avoir pour client final le particulier.

Activité recherchée : Commerces alimentaires : superette, boulangerie pâtisserie, traiteur, primeur...

Toutes les autres activités sont exclues du présent appel à manifestation d'intérêt.

Le commerce attendu devra constituer :

- Un espace ouvert au moins 5 jours sur 7 avec une amplitude horaire suffisante.
- Un espace complétant et renforçant l'offre commerciale existante.

2.3 Contraintes liées à la localisation du local

- Règlement de copropriété à respecter
- Plage horaire d'ouverture maximum : 7h – 21h afin d'assurer la tranquillité des locataires des habitations environnantes
- Ce local, devra être mis en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Pas d'extension possible.

3. Caractéristiques du bail

3.1 Nature du bail

Il sera conclu entre la Ville et le preneur un bail commercial, soumis aux articles L 145- 1 à L 145-60 du Code du Commerce, avec indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux (ILC). Il sera consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec la faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

3.2 Loyer et charges

Moyer mensuel

Loyer mensuel : 2 575 € HT/mois, soit 3 090 € TTC/mois (prix moyen au m² : 150 €)

Ce montant est donné à titre indicatif et sera ajusté en fonction du niveau d'investissement réalisé par le porteur de projet dans les travaux de réhabilitation. En cas d'investissement conséquent, il est envisagé que le loyer soit significativement réduit.

Le loyer définitif sera déterminé au terme d'une procédure de négociation.

Charges :

Le porteur de projet retenu prendra en charge les frais liés aux parties communes (provision à définir), ainsi que les consommations individuelles d'eau, d'électricité, de téléphone, d'accès internet, de gaz et de chauffage. Le montant précis des charges des parties communes sera établi ultérieurement, le local étant actuellement inactif depuis plusieurs années.

Dépôt de garantie :

Le dépôt de garantie sera équivalent à deux mois de loyer estimatif.

3.3 Droit d'entrée

Aucun droit d'entrée ni « pas de porte » ne sera versé par le preneur.

3.4 Impôts et taxes

La taxe foncière est à la charge du bailleur.

Les autres taxes directement ou indirectement attachées au local sont à la charge du preneur (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).

3.5 Activités autorisées

Le preneur ne pourra utiliser le local loué que pour un usage commercial et à destination de l'activité qui sera retenue.

La sous-location ne pourra pas être envisagée.

3.6 Etat des locaux et travaux à prévoir

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

Le preneur supportera tous les inconvénients en résultant et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administratives (sécurité, hygiène, accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables nécessaires.

Le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour y exercer son activité et en assurer la totalité de leur financement. Il n'est pas envisagé à ce stade que la commune participe à ces travaux d'aménagement ni autres travaux qui s'avèreraient nécessaires. Les travaux à la charge du preneur se feront nécessairement sous le contrôle de la commune.

3.7 Date de mise à disposition

Le local est disponible dès à présent. Il est souhaité une réalisation des travaux dans les meilleurs délais avec une ouverture souhaitée au 2^{ème} semestre 2025.

4. Engagements du porteur de projet

- Exercer son activité au minimum cinq jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante.
- Participer à la dynamique collective du commerce du centre-ville.
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais.
- Verser un loyer à la Ville d'Ecully, dans les délais impartis.

5. Engagements de la ville d'Ecully

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet.
- Apporter un soutien en matière de communication sur l'activité du porteur de projet.
- Faciliter les contacts pour la recherche de financements auprès des partenaires (Métropole de Lyon, CCI, CMA...).
- L'association des commerçants offrira la première année d'adhésion.

6. Conditions relatives au dépôt et à l'examen des candidatures

6.1 Profil recherché et prérequis

Les projets peuvent être :

- Une création d'entreprise.
- Un établissement secondaire d'une entreprise existante.
- Ou toute autre forme ou montage juridique permettant de répondre au cahier des charges.

Les porteurs de projet souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer :

- La viabilité économique du projet.
- Leurs motivations à s'investir et réussir.
- Leurs compétences personnelles et professionnelles dans le domaine d'activité choisi.
- Leurs capacités relationnelles et leur aptitude à se renouveler et à s'adapter aux besoins de la clientèle.
- Leur capacité à gérer une entreprise.

6.2 Constitution du dossier de candidature

Les personnes physiques ou morales devront présenter un dossier de candidature comportant a minima les pièces suivantes :

1. Eléments personnel et juridiques :

- ✓ Le certificat d'immatriculation : sous la forme d'un extrait du registre pertinent, tel qu'un extrait K, un extrait K bis, un extrait D1 ou, à défaut, d'un document équivalent délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente du pays d'origine ou d'établissement du candidat, attestant de l'absence de cas d'exclusion, de moins de 3 mois ;
Si la direction de l'entreprise est assurée par une personne morale, nous transmettre également son extrait K bis daté de moins de 3 mois
- ✓ Extrait de K-bis de la société si le porteur de projet est une personne morale déjà existante.
- ✓ Copie ou projet des statuts pour les porteurs de projet qui prévoit de créer une personne morale.
- ✓ Copie des diplômes, titre(s) professionnel(s), attestation(s) de formation, Certificat(s) de Qualification Professionnelle.
- ✓ CV du/des porteurs de projet.
- ✓ Copie de la carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité du ou des porteurs du projet.
- ✓ Avis d'imposition (au titre de la structure porteuse).
- ✓ Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale.

2. Eléments financiers :

- ✓ Plan de financement du projet.
- ✓ Business plan prévisionnel sur 3 ans.
- ✓ 3 derniers bilans comptables (si le porteur est une personne morale déjà constituée).

3. Eléments relatifs au projet :

- ✓ Lettre de candidature (motivation du candidat, expériences du candidat, références du candidat dans l'activité visée, intérêt du projet au regard des attentes de la commune...).
- ✓ Projet d'activité commerciale avec horaires et jours d'ouverture, organisation, originalité, animation, plus-value apportée, intégration de l'offre dans le tissu commercial existant, clientèle visée, ...
- ✓ Descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale : description du concept, descriptions des produits et des services proposés, présentation des fournisseurs et réseaux professionnels, clientèles cibles, plan de commercialisation, charte graphique/plan de communication + visuels, etc.

- ✓ Descriptif des travaux et aménagements envisagés avec si possible des documents d'implantation et d'aménagement des différentes zones permettant d'apprécier l'aménagement et l'ambiance des lieux (plans, perspectives 3D, esquisses, planches-tendances, vue d'ambiance générale, enseignes, devanture ...).
- ✓ Devis ou estimation des travaux.
- ✓ Planning des travaux et date d'ouverture envisagée.
- ✓ Qualité / Sécurité / Environnement : Ce dossier comprendra une note décrivant : les mesures envisagées pour respecter les principes du développement durable (maîtrise des impacts, intégration environnementale), les engagements pris en matière de politique interne Qualité – Sécurité – Environnement, les labels acquis ou envisagés, valorisant l'activité proposée.

6.3 Conditions de remise des dossiers

Les dossiers seront transmis sous pli cacheté avant le vendredi 18 avril 2025 par lettre recommandée ou par dépôt contre récépissé au guichet de la mairie d'Ecully aux jours et heures d'ouverture (www.ecully.fr).

Aucune information ne sera communiquée par téléphone (uniquement par mail à l'adresse suivante : mairie@ville-ecully.fr)

6.4 Conditions de visite des lieux

Les visites du local seront possibles uniquement sur RDV jusqu'au 10 avril 2025 (contact : Service dynamisme économique au 04.72.18.10.17).

7. Modalités de sélection et jugement des projets

La Commission Dynamisme Economique assurera l'analyse, le classement des projets et le choix définitif.

7.1 Pré-sélection des candidatures

Une pré-sélection des candidats se fera suivant les critères présentés par ordre de priorité :

Qualité du projet commercial : 40%

- Attractivité de l'offre proposée.
- Respect de l'appel à projet et adéquation aux besoins de la commune.
- Pertinence de la stratégie commerciale proposée
- Plus-value par rapport à l'offre commerciale existante, apport d'une nouvelle offre ou service.
- Respect en matière de Développement Durable.

Viabilité économique du projet : 30%

- Solidité financière du projet (garanties de financement, apport personnel, etc.).
- Caractère réaliste du business plan, rentabilité.

Expérience professionnelle, qualification du candidat : 30%

- Formation en adéquation avec le projet.
- Expérience réussie en tant que dirigeant d'entreprise.
- Expérience réussie dans le domaine d'activité projeté.
- Capacité du chef d'entreprise à porter son projet, implication, motivation.

En cas de besoin, la Ville d'Ecully se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Elle se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local.

Si aucun projet n'est jugé satisfaisant par la commission, la Commune se réserve le droit de relancer un appel à projet ou de ne pas y donner suite.

7.2 Audition des candidats retenus

Les candidats retenus à l'issue de cette première phase seront reçus par la commission.

Le candidat présentera en détail son projet et fournira toutes les explications qui pourraient être demandées par la commission.

7.3 Sélection définitive

La commission effectuera le choix définitif du candidat au vu de l'ensemble des pièces du dossier et de l'entretien réalisé.

8. Renseignements

Les renseignements techniques et administratifs concernant cet appel à projet commercial pourront être obtenus par mail : mairie@ville-ecully.fr ou en contactant le service dynamisme économique au 04.72.18.10.17.

Annexe – Photos du local



Vue extérieure



Vue intérieure



Vue intérieure – porte d'entrée



Vue intérieure à partie de la porte d'entrée



Vue de la zone réserve