APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Reprise pour exploitation d'un bâti à caractère patrimonial à mettre en valeur, avec possibilité d'extension,

« L'Orangerie »

Place du marché - ÉCULLY

Période de candidature : du 23 mai au 30 septembre 2022

Table des matières

Contexte dans lequel s'inscrit cet appel à manifestation d'intérêt 3
Objet de l'appel à manifestation d'intérêt 4
Description 4
Destination des locaux et activités visées 5
Caractéristiques de l'engagement avec le candidat : trois possibilités à étudier en fonction du projet 5
Loyer et charges 6
Droit d'entrée 6
Impôts et taxes 6
Etat des locaux et travaux à prévoir 6
Engagements du porteur de projet 7
Engagements de la ville d'Ecully 7
Conditions relatives au dépôt et à l'examen des candidatures 8
Profil recherché et prérequis 8
Constitution du dossier de candidature 8
Conditions de remise des dossiers 9
Conditions de visite des lieux 9
Modalités de sélection et jugement des projets 10
Pré-sélection des candidatures 10
Audition des candidats retenus 10
ANNEXES 11

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 tout en maintenant ce caractère, cet esprit village.

La Commune est propriétaire d'un bâtiment « L'Orangerie » type bâtisse en plein centre bourg qu'elle aspire à louer ou céder 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. (Cf. photos annexe 2).

Édifiée vers 1874 par Bissuel, l'Orangerie est située dans l'ancienne propriété Algoud dont il ne reste que ce bâtiment. Le bâtiment est situé dans un secteur Architecte des Bâtiments de France (ABF).

L'Orangerie est répertoriée comme EBP n° 26 au PLU-H, à préserver pour la valeur urbaine et architecturale : le projet devra en tenir compte.

La parcelle D608 est communale.

Il s'agit d'un emplacement stratégique localisé à proximité des principaux commerces et services, en plein cœur de ville.

Adresse du local mis à bail : Place du marché 69130 Ecully.

Ce local bénéficie d'une excellente situation (Cf. Plan de situation en annexe 1) :

- Situé en plein centre-village sur la Place du marché (marché le jeudi et le samedi matin), à 100 mètres de la Place de la Libération (place centrale de la commune où est implantée la Mairie), où se déroule un marché le mardi après-midi.
- 350 places de stationnement gratuit réglementé dans un rayon de 150 mètres.

Dans cette zone, sont autorisées :

Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale à 100 m² sont autorisées.

L'emprise au sol (capacité du projet) n'est pas règlementée sur les 20 premiers mètres de profondeur (bande de constructibilité principale), ni dans la bande de constructibilité secondaire pour la destination de commerce.

Une distance de 4 mètres devra être respectée entre 2 constructions non-contiguës (bâtiment existant et future construction), elles pourront toutefois être reliées par un portique, un porche, un escalier ou un auvent.

L'activité de restauration est autorisée dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objet la location ou cession d'un local à aménager appartenant à la commune, pour y exercer une activité à l'année de type :

- halles gastronomiques avec vente et restauration ,
- brasserie,
- métiers de bouche.

Toutes les activités de type « snacking » et « discothèque » sont exclues.

Sont également exclus les logements, les activités de service et/ou de bureaux.

Description

Des plans et photos sont présentés en annexes 3 et 4.

Le local, actuellement mis à disposition d'associations, sera mis à disposition libre de toute occupation.

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 règlementations régissant son activité et après accord de la commune sur les travaux à réaliser.

D'une surface totale de 142 m² (hors combles) répartie sur 2 niveaux, le bâtiment date de 1874 et a fait l'objet de quelques rénovations intérieures.

- De base rectangulaire (R+1) ; présence au nord d'une tour hexagonale accolée. L'architecture est remarquable : rez-de-chaussée enduit, niveaux supérieurs en remplage de briques, bandeau filant accompagnant le changement de matériau, encadrements de baies et portes en pierre de taille, présence de trois hautes ouvertures en arc en plein-cintre, dépassé de toiture reposant sur des éléments de charpente sculptés laissés apparents.

Les principales surfaces sont :

- Un rez-de-chaussée de 71 m².
- Un 1er étage de 71 m².
- Des combles : de 72 m² (¼ de cette surface peut être comptabilisée au sens de la loi Carrez).
- Une cave.

L'Orangerie est actuellement un ERP de 5ème catégorie de type L (salles de conférences/associations).

Le diagnostic amiante de 2021 ne fait pas état de présence de ce matériau.

Destination des locaux et activités visées

L'occupant pourra exploiter une licence de débit de boisson. A sa charge de la solliciter, de l'acheter ou de la louer. L'occupant devra être titulaire du permis d'exploitation (obligatoire pour chaque gérant et co-gérant si l'exploitant est à une société).

L'occupant pourra faire une demande d'occupation du domaine public afin d'y installer une terrasse. Les formalités (plan, superficie…) devront être effectuées en Mairie au moins un mois avant la date d'ouverture de la terrasse.

L'occupant aura également la possibilité, s'il le souhaite, de réaliser une extension attenante au bâtiment, ne dépassant pas la largeur du bâtiment et longeant le mur rue du Docteur Châtillon R+3 maximum.

L'ajout d'un ascenseur extérieur ne semble pas possible compte-tenu de l'architecture du bâtiment à préserver.

Selon le type d'activités, le lieu pourra être ouvert en soirée et le week-end, en respectant la réglementation en vigueur.

Caractéristiques de l'engagement avec le candidat : trois possibilités à étudier en fonction du projet

1) Le bail emphytéotique administratif (BEA) tel que défini à l'article L1311-2 du Code Général des Collectivités Locales :

   - Le bail emphytéotique administratif opère un démembrement du droit de propriété en conférant au preneur, appelé emphytéote, un droit réel de jouissance portant sur l'immeuble. Ce droit réel lui donne des prérogatives plus étendues que celles d'un bail ordinaire (bail commercial par exemple). Ce droit peut être hypothéqué, cédé, transmis aux héritiers ou faire l'objet de saisie immobilière ou encore permettre la constitution de servitudes. Ce droit réel s'éteint à l'expiration du bail. Concrètement, le preneur obtient, en signant un tel bail, un droit réel sur le bien qui lui est donné à bail, et ce sur une très longue période. De ce fait, on peut dire que l'emphytéote devient quasi-propriétaire.
   - La longue durée : le BEA est conclu pour une durée minimale de plus de 18 ans et sans excéder 99 ans. Il ne peut pas se prolonger par tacite reconduction et l'emphytéote ne peut pas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux. Comme tout bail de plus de 12 ans, il est soumis à la publicité foncière et doit être passé devant notaire.
   - À la fin du contrat, le preneur a l'obligation de quitter les lieux et de cesser son activité en ces lieux, excepté si une nouvelle location est accordée entre les parties.

2) Le bail commercial tel que défini à l'article L.2122-21 6° du Code Général des Collectivités Locales et les articles L.145-15, L.145-40, L.145-9, L.145-16 et L.145-45 du code de commerce.

3) La collectivité reste ouverte à toute autre proposition émanant du candidat.

Loyer et charges

Le montant du loyer n'est pas arrêté à ce jour et sera fonction de l'engagement du candidat.

Le porteur de projet sélectionné prendra en charge les sommes accessoires : charges parties communes, eau, électricité, téléphone, accès internet, gaz, chauffage…

Le montant de la provision pour les charges des parties communes n'est pas connu à ce jour (nouvelle copropriété).

Droit d'entrée

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

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.).

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 majeure.

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. Les travaux à la charge du preneur se feront nécessairement sous le contrôle de la commune.

Engagements du porteur de projet

- Participer au dynamisme économique de la ville.
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais.

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 institutionnels (Métropole de Lyon, CCI, CMA…)..

Conditions relatives au dépôt et à l'examen des candidatures

Profil recherché et prérequis

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.
- Leur implication en matière de développement durable.

Constitution du dossier de candidature

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

1. Eléments personnel et juridiques (si la personne est d'ores et déjà constituée) :

- ✓ 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 au 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 :

- ✓ Montage financier du projet
- ✓ 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…).

- ✓ 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,
- ✓ 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,
- ✓ Qualité / Sécurité / Environnement : ce dossier comprendra une note décrivant les mesures envisagées pour respecter les principes du développement durable.

Conditions de remise des dossiers

Les dossiers seront transmis sous pli cacheté avant le 30 SEPTEMBRE 2022 par lettre recommandée ou par dépôt contre récépissé au guichet de la mairie d'Ecully aux jours et heures d'ouverture (www.ecully.fr).

Contact : Heidi Coquard, service dynamisme économique, 04.72.18.10.17, h.coquard@ville-ecully.fr

Conditions de visite des lieux

Les visites du local seront possibles uniquement sur RDV jusqu'au 9 SEPTEMBRE 2022 (contact : Service dynamisme économique au 04.72.18.10.17).

Modalités de sélection et jugement des projets

Une commission assurera l'analyse, le classement des projets et le choix définitif.

Pré-sélection des candidatures

Une pré-sélection des candidats se fera la semaine du 3 au 15 octobre 2022 suivant les critères présentés par ordre de priorité :

Qualité du projet commercial ou artisanal : 40%

- Attractivité de l'offre proposée.
- Respect de l'appel à manifestation d'intérêt et adéquation aux besoins de la commune.
- Qualité et originalité du concept proposé.
- Plus-value par rapport à l'offre commerciale existante du centre-ville, 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 manifestation d'intérêt ou de ne pas y donner suite.

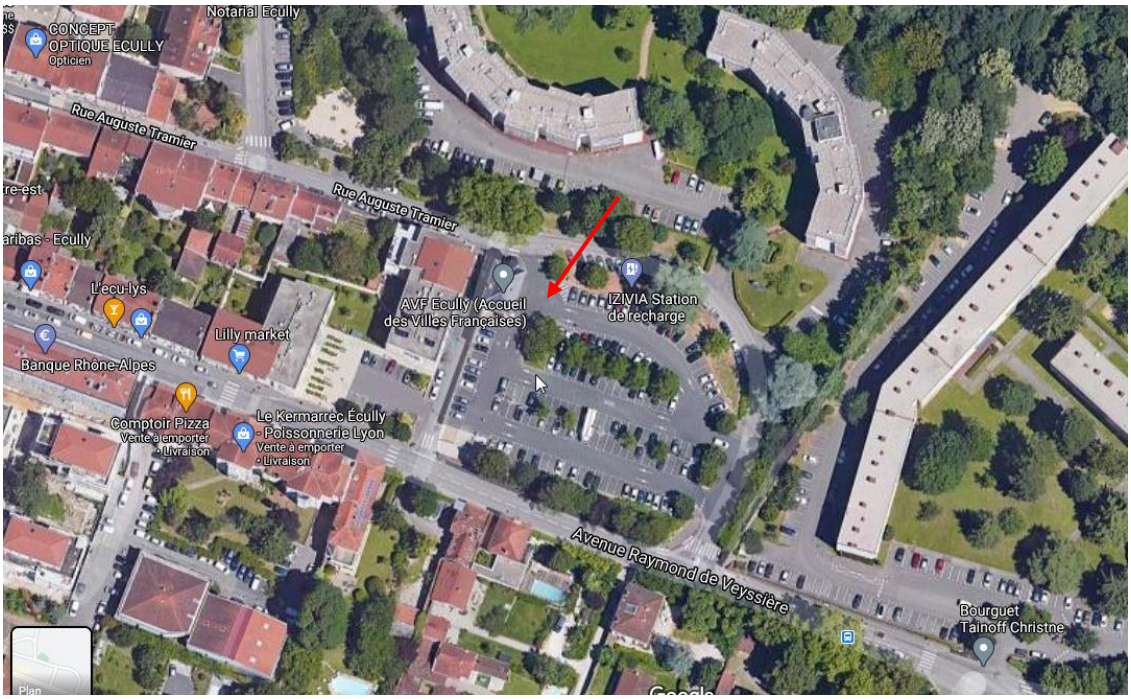
Audition des candidats retenus

Les candidats retenus à l'issue de cette première phase seront reçus par la commission entre le 17 et le 28 octobre 2022.

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

ANNEXES

Annexe 1 : plan de situation

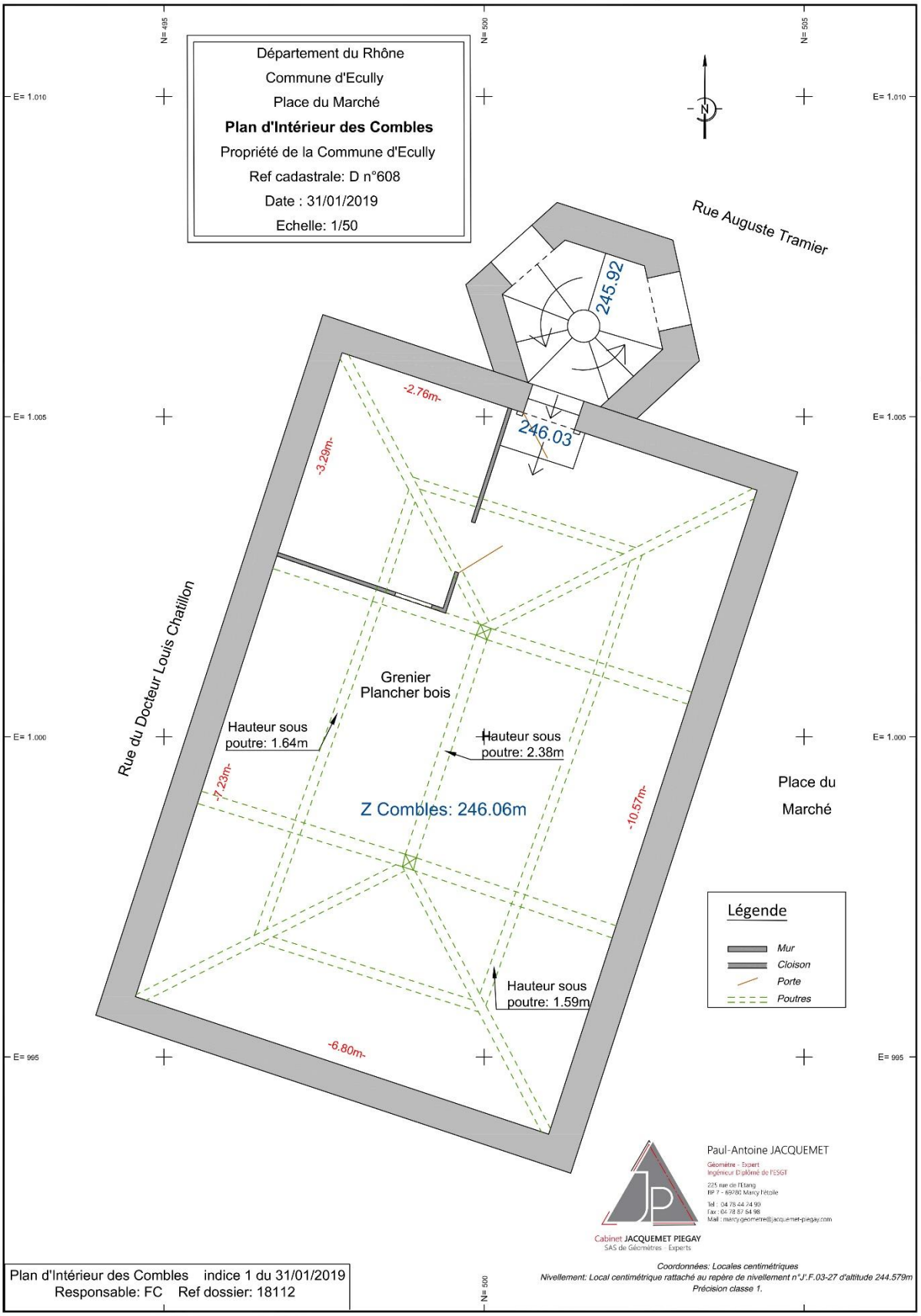


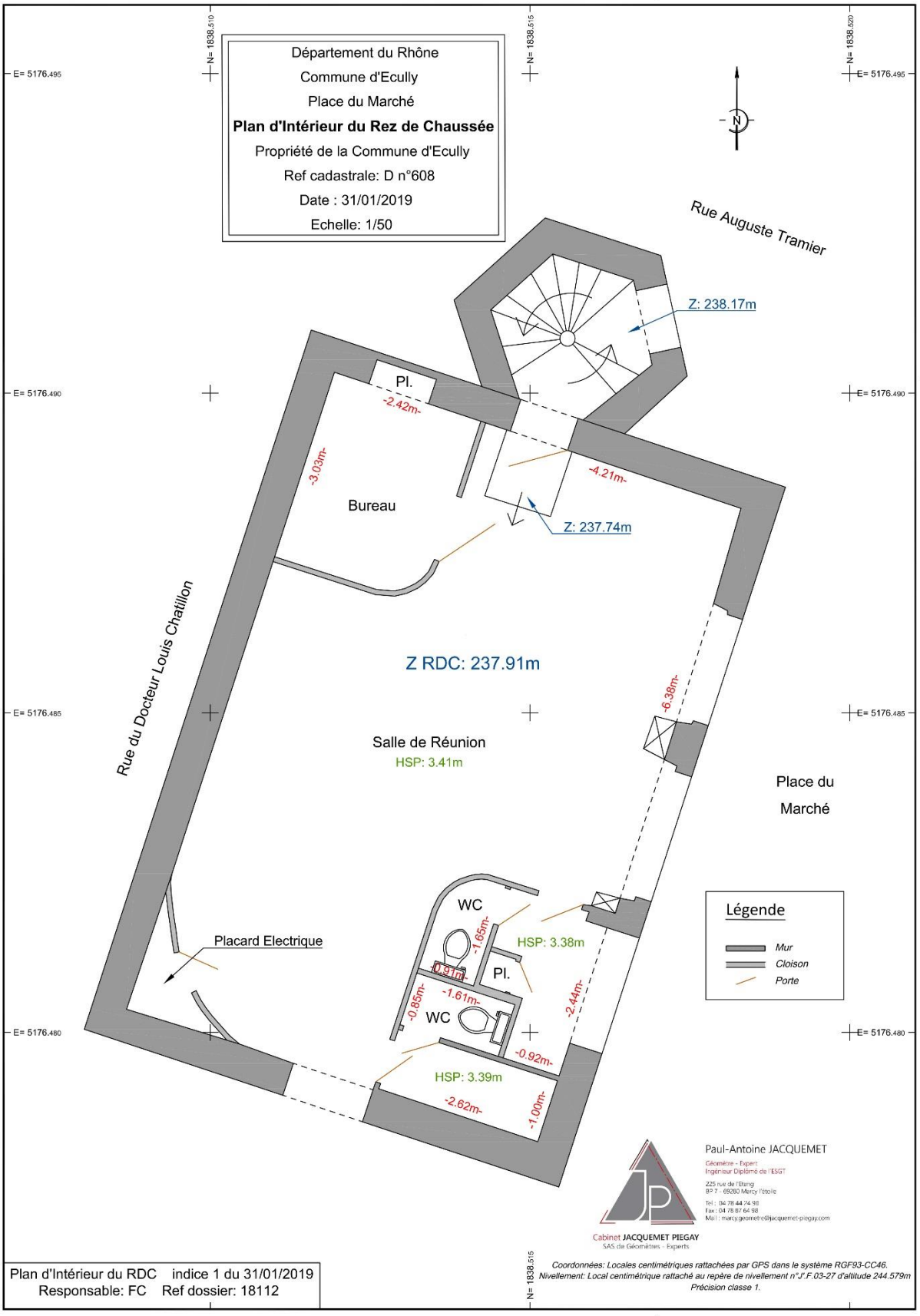
Annexe 2 : photos de la devanture actuelle

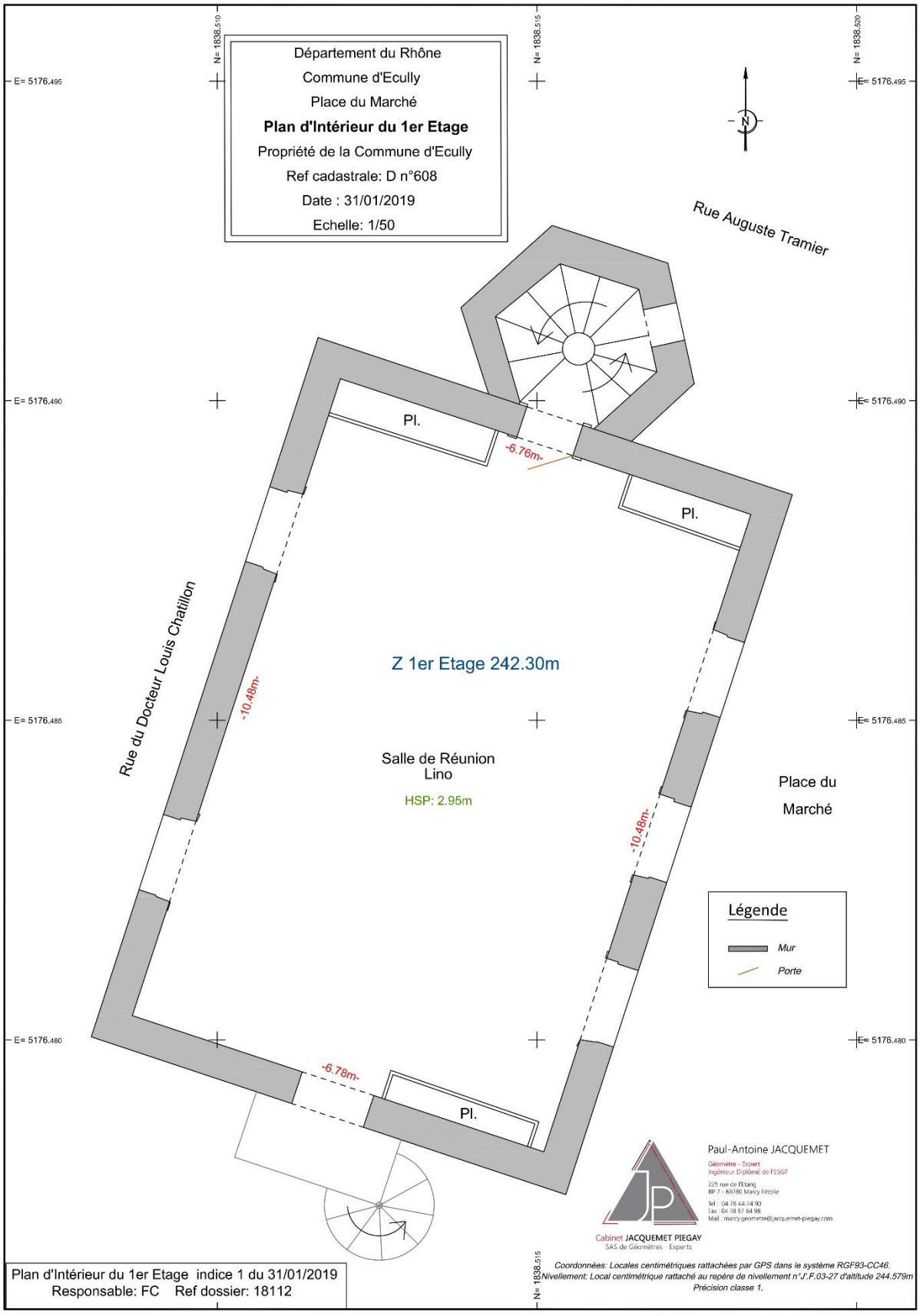
Vue côté Place du marché

Vue côté rue du Docteur Chatillon

Annexe 3 : plans



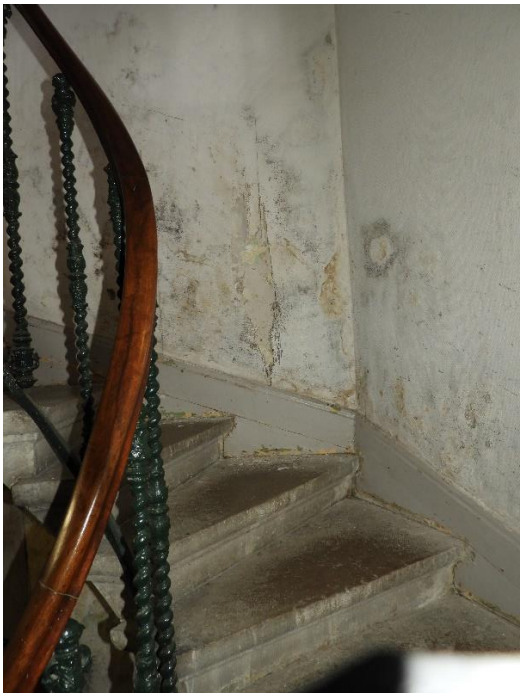

Département du Rhône
Commune d'Ecully
Place du Marché
Plan d'Intérieur du Rez de Chaussée
Propriété de la Commune d'Ecully
Ref cadastrale: D n°608
Date : 31/01/2019
Echelle: 1/50
N= 1838.510
N= 1838.515
N= 1838.520
E= 5176.495
E= 5176.490
E= 5176.485
E= 5176.480
Rue Auguste Tramier
Z: 238.17m
Pl.
-2.42m-
-3.03m-
-4.21m-
Bureau
Z: 237.74m
Rue du Docteur Louis Chatillon
Z RDC: 237.91m
-6.38m-
Salle de Réunion
HSP: 3.41m
Place du Marché
WC
-1.65m-
HSP: 3.38m
Placard Electrique
0.31m
Pl.
-0.85m-
-1.61m-
WC
-2.44m-
-0.92m-
HSP: 3.39m
-2.62m-
-1.00m-
Légende
Mur
Cloison
Porte
Paul-Antoine JACQUEMET
Géomètre - Expert
Ingénieur Diplômé de l'ESGT
225 rue de l'Etang
BP 7 - 69280 Marcy l'étoile
Tel : 04 78 44 74 90
Fax : 04 78 87 64 98
Mail : marcy.geometre@jacquemet-piegay.com
Cabinet JACQUEMET PIEGAY
SAS de Géomètres - Experts
Plan d'Intérieur du RDC indice 1 du 31/01/2019
Responsable: FC Ref dossier: 18112
Coordonnées: Locales centimétriques rattachées par GPS dans le système RGF93-CC46.
Nivellement: Local centimétrique rattaché au repère de nivellement n°J'.F.03-27 d'altitude 244.579m
Précision classe 1.


Département du Rhône
Commune d'Ecully
Place du Marché
Plan d'Intérieur du 1er Etage
Propriété de la Commune d'Ecully
Ref cadastrale: D n°608
Date : 31/01/2019
Echelle: 1/50
N= 1838.510
N= 1838.515
N= 1838.520
E= 5176.495
E= 5176.490
E= 5176.485
E= 5176.480
Rue Auguste Tramier
Rue du Docteur Louis Chatillon
Pl.
Pl.
Pl.
-6.76m-
-10.48m-
-10.48m-
-6.78m-
Z 1er Etage 242.30m
Salle de Réunion
Lino
HSP: 2.95m
Place du
Marché
Légende
Mur
Porte
Paul-Antoine JACQUEMET
Géomètre - Expert
Ingénieur Diplômé de l'ESGT
225 rue de l'Etang
BP 7 - 69760 Limonest Cedex
Tel : 04 78 44 74 90
Fax : 04 78 87 54 98
Mail : marcy.geometre@jacquemet-piegay.com
Cabinet JACQUEMET PIEGAY
SAS de Géomètres - Experts
Coordonnées: Locales centimétriques rattachées par GPS dans le système RGF93-CC46.
Nivellement: Local centimétrique rattaché au repère de nivellement n°J.F.03-27 d'altitude 244.579m
Précision classe 1.
Plan d'Intérieur du 1er Etage indice 1 du 31/01/2019
Responsable: FC Ref dossier: 18112

Annexe 4 : photos de l'intérieur :

- **Rez de chaussé**

- **Montée d'escalier en colimaçon**



- **1er étage**

- **Combles**