



APPEL A PROJET COMMERCIAL

Vous avez un projet commercial mais pas de local ? Nous avons une opportunité pour vous.

Prise à bail d'un local communal à vocation commerciale
11 rue Auguste Tramier 69130 ÉCULLY

Période de candidature : du 15 avril au 31 mai 2021

Table des matières

1. Objet de l'appel à projet.....	3
2. Contexte et localisation.....	3
2.1 Description	6
2.2 Destination des locaux et activités visées	8
2.3 Contraintes liées à la localisation du local.....	8
3. Caractéristiques du bail.....	8
3.1 Nature du bail.....	8
3.2 Loyer et charges	8
3.3 Droit d'entrée	8
3.4 Impôts et taxes	8
3.5 Activités autorisées	9
3.6 Etat des locaux et travaux à prévoir.....	9
3.7 Date de mise à disposition	9
4. Engagements du porteur de projet.....	9
5. Engagements de la ville d'Ecully.....	9
6. Conditions relatives au dépôt et à l'examen des candidatures	10
6.1 Profil recherché et prérequis.....	10
6.2 Constitution du dossier de candidature	10
6.3 Conditions de remise des dossiers	11
6.4 Conditions de visite des lieux	11
7. Modalités de sélection et jugement des projets.....	11
7.1 Pré-sélection des candidatures	11
7.2 Audition des candidats retenus.....	12
7.3 Sélection définitive.....	12
8. Renseignements	12

1. Objet de l'appel à projet

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'EM Lyon, 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, SEQENS, 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, des restaurants... qu'elle souhaite développer tout en maintenant ce caractère, cet esprit village.

La commune est depuis peu propriétaire d'un local commercial en plein centre bourg 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.

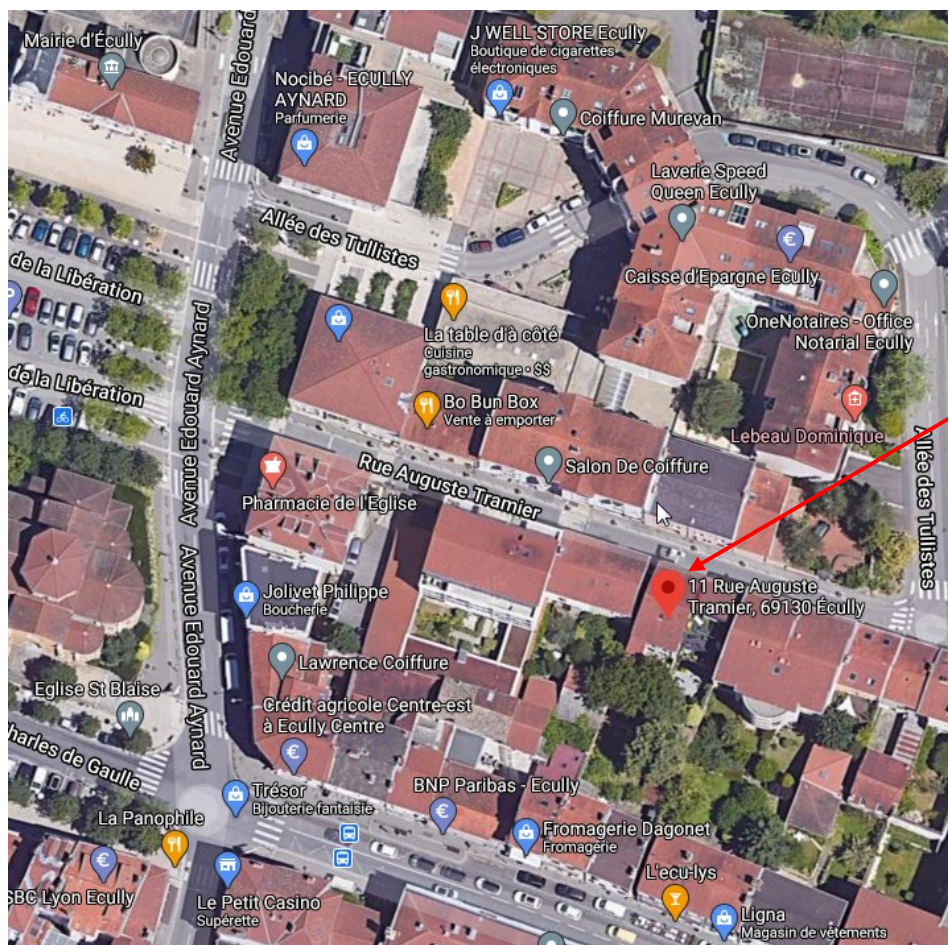
2. Contexte et localisation

Adresse du local commercial mis à bail : 11 rue Auguste Tramier 69130 Ecully

Ce local bénéficie d'une excellente situation :

- Le local est situé au rez de chaussé d'un immeuble, situé en plein centre-village à 100 mètres de la Place de la Libération (place centrale de la commune où est implantée la Mairie), où se déroule un marché de producteurs le mardi après-midi, à 100 mètres de la Place du marché (marché alimentaire le jeudi et le samedi matin).
- 350 places de stationnement gratuit réglementé dans un rayon de 150 mètres.
- La rue Auguste Tramier est en sens unique.

Plan de situation



Rue Auguste Tramier



Photos de la devanture actuelle



2.1 Description

Le local sera mis à disposition libre de toute occupation. La commune proposera un local respectant les normes en vigueur et prêt à être aménager : réfection des toilettes, point d'eau-tisanerie, électricité aux normes, éclairage réglementaire, mur propre avec couche de peinture blanche.

Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation (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, d'une superficie de 59,42m² est équipé d'un rideau électrique métallique côté vitrine. L'arrière de la boutique est fermée par une porte fenêtrée en PVC avec persiennes métalliques qui donne sur un espace vert partagé avec les occupants de l'immeuble. Il dispose d'une façade de 3,90 mètres dont 2,60 mètres vitrés. La porte d'entrée est une porte vitrée en bois accessible par 2 marches, protégée par le rideau électrique.

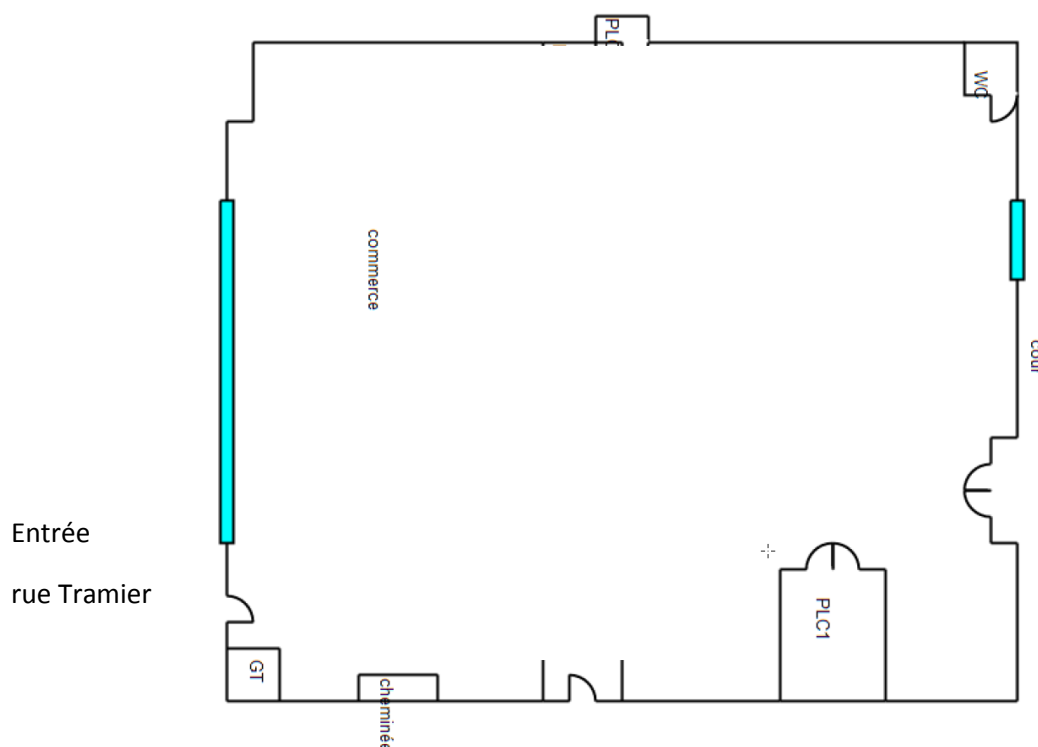
Le local comprend :

- Une pièce principale dite magasin de 55,47 m²
- Un wc de 2 m²
- Un placard de 0,28 m²
- Une entrée de 1,67 m²

Il s'agit d'un ERP de Type M de 5^{ème} catégorie.

Le local est classé au PLU-H : Zone Uce3b et protégée par un périmètre d'Intérêt Patrimonial mais non dans le périmètre Monument Historique.

Plan du local





Photos avant nettoyage et travaux de base de la mairie et avant travaux de la mairie



Cour collective de la copropriété laquelle est utilisable par tous les occupants (pas d'exclusivité)



2.2 Destination des locaux et activités visées

Le local est destiné aux activités commerciales et artisanales 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.

Le commerce attendu devra constituer :

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

Sont exclues du présent appel à projet, les activités suivantes : les pharmacies, activités médicales/paramédicales, les banques, les assurances, les agences immobilières, les entreprises relevant d'une chaîne de commerce intégrées (filiales, succursales), les opticiens, les commerces incommodes (sonores), malodorants, bars, cafés, restaurants et établissements de nuit.

2.3 Contraintes liées à la localisation du local

- Règlement de copropriété à respecter (en cours de création).
- Plage horaire d'ouverture maximum : 7h – 20h afin d'assurer la tranquillité des locataires de l'immeuble
- Ce local, ne pouvant être mis en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (fauteuil roulant) en raison de l'étroitesse du trottoir pourrait bénéficier d'une dérogation.

3. Caractéristiques du bail

3.1 Nature du bail

Il sera proposé un bail dérogatoire (au sens de l'article L. 145-5, alinéa 1, du code de commerce) d'un an (renouvelable 2 fois 1 an) puis possibilité de proposition, sous réserve de validation, au terme des 3 années d'un bail commercial classique dont les conditions devront être rediscutées entre le bailleur et le preneur.

3.2 Loyer et charges

Loyer mensuel : 700 € HT/mois, soit 840 € TTC/mois (prix moyen au m² : 12,50 €)

Outre cette valeur, le porteur de projet sélectionné prendra en charge les sommes accessoires : charges parties communes, eau, électricité, téléphone, accès internet, gaz, chauffage...

Le dépôt de garantie correspond au montant de 2 loyers mensuels.

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

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 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 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 en septembre 2021.

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.
- Ouvrir le commerce au plus tard le 30 septembre 2021.

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.
- 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 à 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 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 :

- ✓ 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 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 lundi 31 Mai 2021 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 mardi 25 mai 2021 (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 la semaine du 31 mai au 4 juin 2021 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 projet 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.

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 la semaine du 7 au 11 juin 2021.

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