



SERVICE JURIDIQUE

10 rue Deshay – BP 27
69110 Sainte-Foy-lès-Lyon
Courriel : marches-publics@ville-saintefoyleslyon.fr

APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

BAIL À CÉDER : LOCAL COMMERCIAL OU ARTISANAL
7 PLACE SAINT-LUC À SAINTE-FOY-LÈS-LYON

Date limite de remise des candidatures :

le jour mois 2023 à 12 heures

Sommaire

ARTICLE 1 / Objet de l'appel à candidatures.....	2
1.1. Objet.....	2
1.2. Description.....	2
1.3. Conditions du bail initial.....	2
1.4. Photos.....	3
1.5. Prix.....	3
1.6. Informations relatives à la procédure de préemption commerciale.....	3
ARTICLE 2 / Conditions de la consultation.....	3
2.1. Contexte.....	3
2.2. Projet.....	4
ARTICLE 3 / Conditions de la consultation.....	4
3.1. Conditions de la consultation.....	4
3.2. Visite.....	4
3.3. Pièces de la candidature.....	5
3.4. Critères d'appréciation.....	5
3.5. Suite de la procédure.....	5
Annexe : photographies.....	6

ARTICLE 1 / OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

1.1. Objet

La commune de Sainte-Foy-lès-Lyon souhaite trouver un repreneur pour un bail à céder d'un local commercial sis au 7 place Saint-Luc à Sainte-Foy-lès-Lyon (69110).

Elle lance le présent appel à candidatures à cette fin.

1.2. Description

Le local est situé au 7 place Saint-Luc.

Situé au rez-de-chaussée, avec vitrine donnant sur la place Saint-Luc, ce local mesure 34,35 m².

Le local se compose :

- de deux entrées côté place Saint Luc et arrière du bâtiment,
- d'une petite pièce attenante à l'entrée arrière pouvant servir de coin cuisine ou de petit bureau,
- d'une grande pièce intermédiaire non attenant aux entrées du local, pouvant servir de bureau ou de lieu de stockage,
- d'une pièce d'accueil du public côté vitrine,
- d'un sanitaire.

Une cave située en sous-sol d'une surface de 11 m² est également incluse dans le bail.

Le chauffage au sol et l'eau sont compris dans les charges de copropriété.

1.3. Conditions du bail initial

Le loyer est de 840,80 € TTC / mois, charges comprises (597.83 € HT de loyer + 102.83 € HT de charges), payable d'avance trimestriellement.

Le loyer fait l'objet d'une Indexation annuelle automatique en fonction de la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC).

Le locataire est notamment redevable vis-à-vis du bailleur de la taxe foncière.

Une copie du bail et du règlement de copropriété sont transmis sur demande.

Le bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 25 février 2018 pour se terminer le 24 février 2027.

Un dépôt de garantie d'un montant de 1 603,70 €, non productif d'intérêts devra être versé par le repreneur lors de la prise des lieux.

Des frais d'enregistrement auprès du service des impôts relatifs à la cession du droit au bail sont à prévoir. Pour un montant de cession de 40 000 €, les droits d'enregistrement sont de 510 €.

Le bien est à état d'usage mais nécessite des travaux de rafraîchissement importants.

Le présent appel à manifestation d'intérêt pourra être diffusé par une agence apporteur d'affaires. Le cas échéant, des frais d'agence seront à prévoir.

1.4. Photos

Des photos sont jointes en annexe.

1.5. Prix

Le service des domaines a évalué la cession du droit au bail à 40 000 euros.

1.6. Informations relatives à la procédure de préemption commerciale

Dans le cadre de son droit à préemption commerciale, la Ville a procédé à l'acte de cession du bail commercial le 19 janvier 2023 avec une date d'entrée dans les lieux le 28 février 2023.

ARTICLE 2 / CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1. Contexte

Le local est situé dans un contexte urbain et économique porteur, avec une réelle attractivité du lieu.

Situation :

La place Saint-Luc est située au nord de la commune : au cœur du quartier des Provinces, bordée par la rue du Commandant Charcot, important axe de trafic pendulaire sur l'Ouest lyonnais, elle est située à proximité immédiate de Lyon 5^e.

Accès et stationnement :

Environ 70 places de stationnement en zone bleue sont disponibles sur la place Saint-Luc.

D'autres stationnements sont également disponibles, en nombre, sur le boulevard des Provinces (100 mètres du local) ou sur la rue du Commandant Charcot (moins de 150 mètres du local).

Le site est également bien desservi en transports en commun :

- ligne 17 (Sainte-Foy <=> Saint-Genis Laval, en passant par La Mulatière, Oullins et Pierre-Bénite),
- lignes 49 (Perrache <=> Sainte-Foy) et 90 (Valmy Lyon 9 <=> Sainte-Foy) à proximité,
- ainsi que la ligne renforcée C20 (Bellecour <=> Francheville Taffignon) sur la rue du Commandant Charcot.

La place Saint-Luc est équipée d'une station Vélo'v et d'arceaux vélos.

Vie économique et commerciale

La place Saint-Luc est la polarité commerciale la plus dynamique de la commune.

Celle-ci a tout d'abord une place centrale entre les polarités du Point du Jour où se trouvent notamment la Mairie du 5^e arrondissement de Lyon et le CNFPT et, la polarité Châtelain au droit de l'avenue du 11 Novembre où se situent la Mairie de Sainte-Foy-lès-Lyon et de nombreux équipements publics.

Sa forte attractivité s'explique également par sa grande diversité de commerces et de services complémentaires : supermarché, cordonnier, boulangerie-pâtisserie, pharmacie, tabac-presse-librairie, salon de coiffure, banque, boucherie, audioprothésiste, traiteur, opticien.

Cela s'explique également par la facilité d'accès de la place, et sa proximité avec de nombreux pôles d'activités :

- les établissements de santé situés dans les environs immédiats (clinique Charcot, Nephrocare, hôpital Pierre Garaud, Ehpad Notre-Dame de la Salette, Ehpad Sainte-Camille...) et toutes les activités liées,
- de nombreux services publics :
 - à proximité immédiate : maison communale des Bruyères, annexe du conservatoire de musique et de danse, écoles et crèches,
 - mais aussi sur le pôle administratif, culturel et sportif situé rue Châtelain / 11 novembre / Plan du Loup situé à 1,5 km et très facilement accessible depuis et vers la place Saint-Luc (mairie, gymnases et stade, piscine, bibliothèque, conservatoire de musique et de danse, collège, centre de gestion du Rhône).

2.2. Projet

La Ville souhaite céder ce droit au bail pour un projet d'activité commerciale, artisanale, ou de service, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Dans ce cadre, le projet veillera nécessairement :

- à apporter une diversité et une complémentarité commerciale à la polarité de la place Saint-Luc, gage de son dynamisme et attractivité économique,
- à apporter un produit / des services qualitatifs, répondant aux besoins de la clientèle très diverse (habitants, activités économiques à proximité, flux pendulaire Ouest – Lyon).

ARTICLE 3 / CONDITIONS DE LA CONSULTATION

3.1. Conditions de la consultation

Le présent règlement d'appel à candidatures est également constitutif du cahier des charges, il est consultable en mairie.

Les candidatures doivent être déposées et reçues par dépôt par courriel à l'adresse juridique@ville-saintefoyleslyon.fr au plus tard à l'heure et jour indiqués en 1^{ère} page.

Il est vivement conseillé aux candidats un envoi mail avec accusé de réception.

3.2. Visite

Des visites facultatives sont organisées sur demande. Pour y participer, il est nécessaire de faire la demande à l'adresse : juridique@ville-saintefoyleslyon.fr.

3.3. Pièces de la candidature

Chaque candidat doit produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

- K-BIS ou tout autre document confirmant l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou, au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat.
Un envoi des projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création est possible ;
- La proposition de reprise, sur la base du questionnaire annexé dûment complété ;
- En vue de l'acceptation de la rétrocession par le bailleur :
 - copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour,
 - avis d'imposition actuel du gérant,
 - statut matrimonial du repreneur.

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

En cas de document manquant, la Ville se réserve la possibilité de les solliciter postérieurement au candidat concerné.

Les candidatures seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en euros.

3.4. Critères d'appréciation

Les projets seront appréciés selon différents critères selon la méthode de la hiérarchisation :

- Complémentarité commerciale à la polarité de la place Saint-Luc,
- Viabilité du projet présenté et garanties apportées par le porteur de projet,
- Prix d'achat du droit au bail.

3.5. Suite de la procédure

La Ville examinera les candidatures reçues sur la base des critères définis à l'article 3.4 et se réserve le droit de négocier avec le candidat classé premier à l'issue de l'analyse réalisée en application de l'article 3.4. Dans le cas où l'analyse ne permet pas de départager les projets, de sorte que deux candidats ou plus, obtiennent des appréciations les classant premiers ex aequo, une négociation pourra être menée avec ces derniers afin de les départager. En tout état de cause, une nouvelle analyse sera réalisée postérieurement à la négociation en application des mêmes critères.

Dans le cas où la Ville ne retient aucun projet du fait de leurs appréciations ou en cas de refus du bailleur, la Ville se réserve le droit de relancer un appel à manifestation d'intérêt au titre du présent règlement, sans limitation de nombres.

Dans le cas où un repreneur est retenu, un acte de rétrocession sera conclu.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L214-2 du Code de l'Urbanisme, l'acte de rétrocession du bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation de la cession en cas de non-respect du présent cahier des charges.

Le bailleur et le Conseil Municipal devront préalablement valider la rétrocession avant toute signature d'acte.

ANNEXE : PHOTOGRAPHIES

Entrée arrière :



Première pièce, côté entrée arrière :



Pièce intermédiaire non attendant aux entrées du local, pouvant servir de bureau ou de lieu de stockage :



Pièce d'accueil du public côté vitrine :



Vitrine :



Cave :



PROPOSITION DE REPRISE

État civil

Nom :

Prénom :

Adresse :

Courriel :

Date de Naissance :

Situation familiale :

Votre conjoint participe t'il au projet ? ☐ OUI ☐ NON

Situation professionnelle actuelle :

Actuellement, vous êtes :

☐ Etudiant

☐ Salarié

☐ Travailleur non salarié

☐ Demandeur d'emploi depuis le :

☐ Autre :

Formation initiale et professionnelle :

Expériences professionnelles :

Si votre conjoint participe au projet, celui-ci est :

☐ Etudiant

☐ Salarié

☐ Travailleur non salarié

☐ Demandeur d'emploi depuis le :

☐ Autre :

Informations sur le projet :

Date de démarrage envisagée :

Activité :

Spécialisées envisagées / gammes :

Public visé :

Forme juridique :

☐ Entreprise individuelle

☐ EURL

☐ SARL

☐ Autre :

Est-ce :

☐ Création

☐ Ouverture d'un second point de vente

Le cas échéant, quel est le point de vente actuel :

☐ Transfert d'activité

Le cas échéant, quel est le point de vente actuel :

Réalisez-vous ce projet :

☐ Seul

☐ Avec des associés

Le cas échéant, quelle fonction ont-ils dans l'entreprise :
(préciser (nom, prénom, date de naissance, formation initiale,
formation professionnelle, expériences professionnelles)

Avec des salariés :

☐ Non

☐ Oui, combien

Quelles fonctions ?

Sous une enseigne :

☐ Non

☐ Oui, laquelle

Fonctionnement envisagé (horaires, stratégie, livraison, parking) :

Motivations :

Le marché économique

Quelle est votre cible ?

Connaissez-vous son volume et son évolution? (clientèle)

Connaissez-vous ses habitudes de consommation ?

La concurrence

Qui sont vos concurrents ?

Comment envisagez-vous d'y faire face ?

Quels sont vos atouts concurrentiels ?

Avez-vous déjà prospecté auprès de fournisseurs ? ☐ Non ☐ Oui

Si oui, connaissez-vous leurs délais de livraison, de paiement et les prix pratiqués ?

Communication

Comment allez-vous vous faire connaître ?

Les aménagements

Avez-vous prévu des aménagements extérieurs ? ☐ Non ☐ Oui

Lesquels (devanture, vitrine, etc.) ?

Avez-vous prévu des aménagements intérieurs ? Lesquels ?

Qui réalisera les travaux (entreprise, vous-même) ?

Plan de financement initial

Besoin		Ressources	
Frais d'établissements		Apports personnels ou capital social	
<i>Frais d'enregistrement</i>			
<i>Honoraires</i>			
<i>Dépôt de marque INPI</i>		Comptes courants d'associés	
<i>Publicité au démarrage...</i>		(le cas échéant)	
<i>Droit d'entrée franchise</i>			
Immobilisations incorporelles		Prêt à la création d'entreprise	
<i>Brevet, licences</i>			
<i>Création site internet</i>		Prêt d'honneur	
<i>Logiciel</i>			
<i>Droit au bail</i>		Emprunt à moyen ou long terme :	
<i>(évalué à 40 000 €)</i>			
Immobilisations corporelles		Autres :	
<i>Travaux / aménagements</i>			
<i>Véhicule</i>			
<i>Mobilier</i>			
<i>Matériel informatique...</i>			
<i>Outillage</i>			
Immobilisations financières			
<i>Garanties sur loyers</i>			
<i>Garanties professionnelles</i>			
<i>(ex : agent immobilier, transporteur)</i>			
Stock de marchandises			
Tresorerie			
<i>(ou fonds de caisse)</i>			
TOTAL		TOTAL	

Compte de résultat prévisionnel

	Année 1	Année 2	Année 3
<u>Produits HT</u>			
<i>Ventes de marchandises</i>			
<i>Production stockée</i>			
<i>Prestations de services</i>			
<i>Subventions d'exploitation</i>			
<i>Autres produits</i>			
<i>Produits financiers</i>			
<i>Produits exceptionnels</i>			
<u>Charges d'exploitation HT</u>			
Achats (charges variables)			
<i>Achat de marchandises</i>			
<i>Sous-traitance</i>			
<i>Variation de stock</i>			
Achats de fournitures			
<i>Eau</i>			
<i>Electricité</i>			
<i>Fournitures d'entretien</i>			
<i>Fournitures administratives</i>			
<i>Fournitures diverses</i>			
Charges externes			
<i>Loyers de crédit-bail</i>			
<i>Loyers et charges locatives</i>			
<i>Assurances</i>			
<i>Entretien (locaux, matériel)</i>			
<i>Documentation</i>			

Compte de résultat prévisionnel (suite)

	Année 1	Année 2	Année 3
Autres charges externes			
<i>Honoraires</i>			
<i>Frais d'acte et de contentieux</i>			
<i>Affranchissements</i>			
<i>Téléphone</i>			
<i>Internet</i>			
<i>Publicité</i>			
<i>Frais de transport</i>			
<i>Emballages et conditionnement</i>			
<i>Voyages</i>			
<i>Divers</i>			
Taxe professionnelle			
Frais de personnel			
<i>Rémunération du dirigeant</i>			
<i>Cotisations sociales du dirigeant</i>			
<i>Salaires et charges sociales des salariés</i>			
<i>Commissions versées</i>			
Dotation aux amortissements (DAP)			
<u>Charges financières HT</u>			
<i>Agios et intérêts payés</i>			
<u>Charges exceptionnelles HT</u>			
Total charges HT :			
Résultat avant impôts :			
Résultat net :			