

## APPEL A CANDIDATURES :

### J'OUVRE MA BOUCHERIE A LA GRAPPINIÈRE !

Date de Lancement de l'Appel à Projet : le 1<sup>er</sup> Avril 2025

Date limite de remise des Dossiers : le 30 Avril 2025

Dossiers à transmettre à l'adresse : [immo.entreprises@grandlyonhabitat.fr](mailto:immo.entreprises@grandlyonhabitat.fr) / [service.economique@mairie-vaulxenvelin.fr](mailto:service.economique@mairie-vaulxenvelin.fr)

#### 1. Préambule

Le quartier de la Grappinière a connu une vaste opération d'aménagement ces dernières années : réhabilitation de logements existants et construction de nouveaux, aménagement d'espaces extérieurs (aire de jeux, parc, ...), transformation du pôle commercial.

Ainsi, les locaux commerciaux de la Grappinière ont été livrés en 2016. Le pôle commercial a vocation à accueillir une offre généraliste d'hyper proximité qui répond aux besoins de la population locale. Il se compose de 6 locaux en rez-de-chaussée.

Aujourd'hui, 4 locaux sont occupés : boulangerie pâtisserie, magasin alimentaire Vival, salon de coiffure, bureau de tabac.

Deux locaux sont actuellement disponibles

L'objet de cet Appel à Projet concerne donc l'un de ces deux derniers locaux vacants.

La Ville et le propriétaire du local, Grand Lyon Habitat, recherchent un preneur pour y implanter une activité de boucherie.

#### 2. Contexte et environnement du Projet

- **Présentation Générale**

La ville de Vaulx-en-Velin fait partie de la Métropole de Lyon et de la première couronne de l'Est lyonnais.

Avec plus de 52 000 habitants (données 2019), elle est la 4<sup>ème</sup> ville du département du Rhône après Lyon, Villeurbanne et Vénissieux. Sa densité de population est proche de celle de la Métropole de Lyon (2520 habitants / km<sup>2</sup> contre 2645) et sa population augmente plus vite (+3.0% entre 2013 et 2019 contre +0.9% à l'échelle métropolitaine).

Le territoire est réparti entre espaces urbains (résidentiel et industriel), espaces verts et espaces agricoles encore importants notamment au nord du Village.

Le tissu commercial de la ville se compose de plusieurs polarités dont 2 centres commerciaux (Carré de Soie et Sept Chemins) et une petite dizaine de pôles de proximité dont fait partie La Grappinière.

- **Le secteur de la Grappinière**

- *Un emplacement stratégique*

- Visibilité depuis l'avenue du 8 Mai 1945, et proximité avec une Zone Artisanale ;
- Au cœur d'un pôle de 4 commerces de proximité drainant une clientèle quotidienne ;
- Proximité avec 2 crèches, un centre social, un cabinet médical et un groupe scolaire ;
- En pied d'immeuble d'habitation et au sein d'un quartier regroupant près de 1 000 logements et autant de ménages ;
- Desserte : terminus du C3, route qui relie le Boulevard Périphérique au village ;
- Places de stationnement le long de la rue d'Artik, et en pied d'immeuble le long de l'Avenue du 8 Mai 1945.

- *Une zone de chalandise d'hyper proximité*

- 73% des habitants de la Grappinière et du Petit Pont fréquentaient assidûment l'ancien centre commercial, de manière hebdomadaire ou quotidienne ;
- Le volume de consommation alimentaire annuel des ménages de la zone de chalandise du pôle commercial de la Grappinière est évalué à 510 K€ ; le taux d'emprise des commerces du centre commercial sur la population de la zone de chalandise peut être estimé à 13 % (source Intencité 2014)

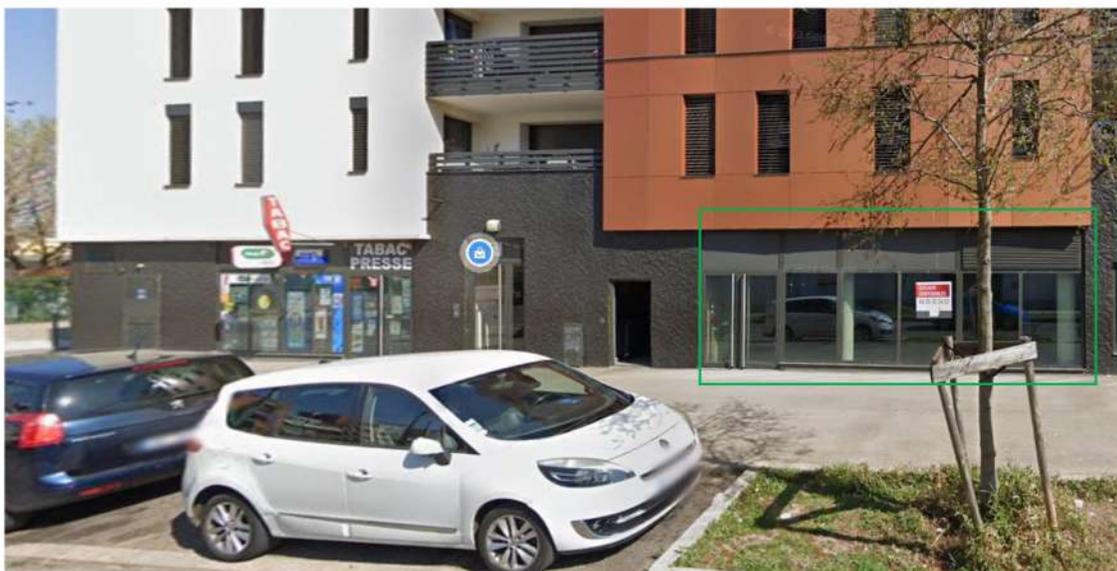
- *Un environnement concurrentiel indirect*

- Le Centre-Ville à 1,6 km : 20 activités dont un supermarché CASINO et une boucherie ;
- Le Village à 800 M : 40 activités dont 2 supermarchés (Lidl et Grand Frais), une boucherie ;
- Le Mas du Taureau à 500 M : 19 activités dont un supermarché (Leader Price) et une boucherie ;
- 3 marchés : le Village, le Mas du Taureau, Ecoin Thibaude, avec chacun une offre de boucherie.

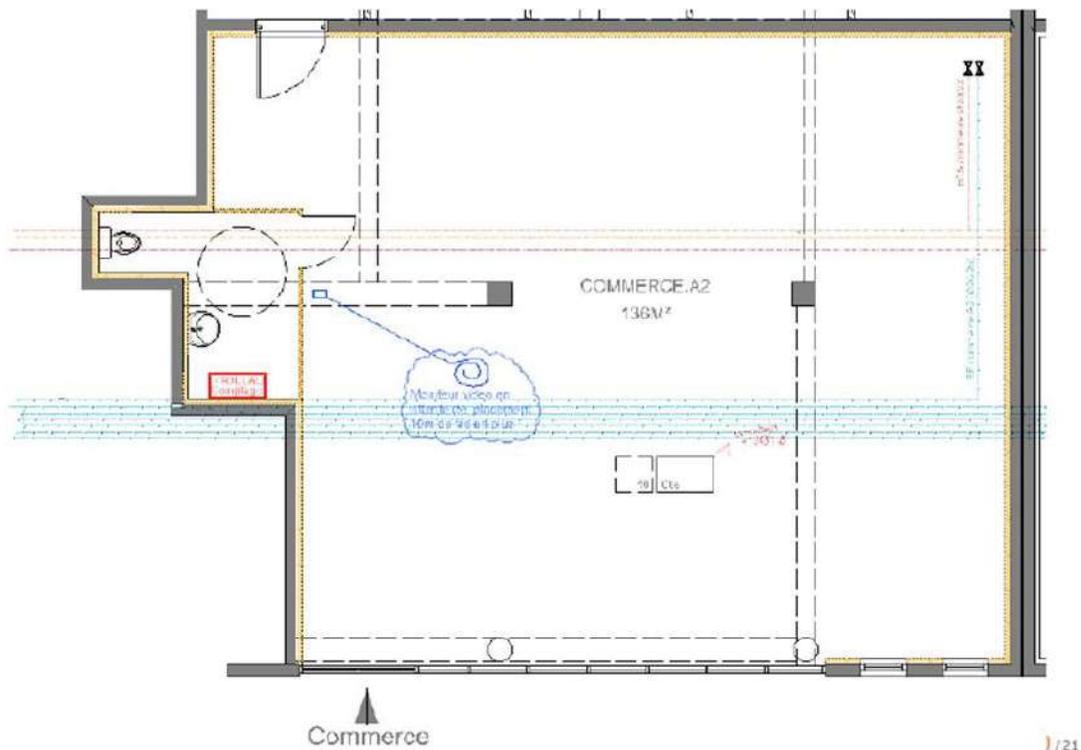
### 3. Objet de l'Appel à Projets

Son objectif est de favoriser l'implantation d'une boucherie dans le pôle commercial de la Grappinière

- **Critères :**
  - Activité de boucherie exclusivement : les activités d'épicerie et d'alimentation générale sont exclues
  - Ouverture en semaine, et les week-ends ;
  - Offre qualitative, bien présentée avec notamment une vitrine attractive ;
  - Possibilité de proposer une offre complémentaire de charcuterie traiteur ;
  - Date d'ouverture : 2eme semestre 2025
- **Le local : 4 rue d'Artik**



Situé en rdc d'un immeuble d'habitation, d'une surface de 137 M<sup>2</sup>, brut : son aménagement sera à réaliser par le Preneur.  
Il est disponible en location.



- **Les conditions de location :**

Le local étant brut, le Preneur sera tenu de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à son projet et de solliciter auprès des services de l'Urbanisme de la Commune de Vaulx en Velin les autorisations nécessaires (de type Permis de Construire, Autorisation de Travaux, Autorisation de Construire Aménager ou Modifier un ERP ...).

Dans ces conditions, les parties signeront une Promesse de Bail de Commercial sous conditions suspensives, qui assurera la réservation du local au Preneur pendant la durée (6 mois maximum) de l'étude de son dossier d'urbanisme par les services compétents.

Dans le cas où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées, la Promesse de Bail sera considérée comme caduque.

Dès l'obtention des autorisations d'urbanisme, la Promesse se transformera en Bail Commercial.

Il s'agira d'un Bail Commercial classique (3-6-9).

Toutefois, et par dérogation, il pourra intégrer une clause de résiliation anticipée, à l'initiative du Preneur, au cours des 2 premières années du contrat.

Le Preneur devra présenter, au Propriétaire, un dossier garant (personne physique disposant de suffisamment de revenus pour assurer ses charges courantes et le paiement des loyers et accessoires du local en cas de défaillance du Preneur) ou mettre en place une caution bancaire d'un montant d'un an de loyer avec charges et TVA.

La sous-location sera interdite.

## Vaulx en Velin Grapinnière

Loyer annuel : 21 000€ HT/HC Prix au m<sup>2</sup>/an : 153.00 €  
Loyer mensuel : 1 750.00 € HT/HC

Réf : 0874.01.02.3904



4 rue d'Artik



137 M<sup>2</sup>



Accès handicapé : oui

**► Description :**

- A proximité du Boulevard Périphérique et du terminus du C3
- Dans un quartier résidentiel avec des commerces de proximité
- Local Brut, à aménager entièrement
- Disponible de suite



**► Conditions de location :**

- Charges annuelles : 232 €
- Taxe foncière annuelle : 2 124 €/an
- Dépôt de garantie : 3 450 €
- Honoraires : 4 200 € HT



**► Diagnostics :**

|  |   |
|--|---|
| <small>Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)</small><br><div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 10px; display: inline-block;">En cours</div> | <small>Emission de Gaz à Effet de Serre (GES)</small><br><div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 10px; display: inline-block;">En cours</div> |
|--|---|

**Contact : Sandrine DUBOS**  
Responsable du Service Immobilier Spécialisé  
Toutes nos offres de location sur [www.grandlyonhabitat.fr](http://www.grandlyonhabitat.fr)


07 60 30 32 57

**► Les frais d'honoraires, c'est quoi ?**

- Les frais d'honoraires représentent 20% du loyer annuel, hors taxes et hors charges.
- Ces honoraires servent à couvrir les visites, la rédaction du contrat de location et la réalisation de l'état des lieux.  
Ils permettent aussi de soutenir la réhabilitation et la construction de logements sociaux, ainsi que l'installation de structures de l'Économie Sociale et Solidaire.
- Ces frais sont payables à l'entrée dans les lieux, à la signature du bail et pour toute modification dans le contrat initial.



Compte tenu des travaux à réaliser, le Propriétaire accordera une gratuité de loyer au Preneur, dont le montant sera négocié directement entre les Parties.

#### 4. Modalités de l'Appel à Projets

- **Critères de sélection des projets**

L'activité de boucherie est une activité artisanale soumise à une réglementation stricte : la personne souhaitant exercer l'activité de boucher doit : soit justifier d'une qualification professionnelle (brevet professionnel « boucher », baccalauréat professionnel « boucher », certificat d'aptitude professionnelle « boucher ») soit justifier d'une expérience professionnelle de trois années consécutives sur le territoire de l'Union européenne ou d'un Etat faisant partie de l'Espace économie européen.

Aussi, le porteur de projet devra disposer d'une expérience solide dans le domaine du commerce et de la gestion et devra avoir l'envie de s'inscrire dans une dynamique commerciale globale dans le quartier.

- *Pertinence du projet commercial :*

- Qualité et nature de l'offre proposée ;
- Cohérence du positionnement par rapport à l'offre déjà présente sur la commune et à la clientèle ciblée ;
- Qualité des aménagements intérieurs, extérieurs, aménagement du commerce.

- *Viabilité du projet :*

- Qualifications et expériences du candidat quant à la tenue d'un établissement similaire ou susceptible de servir le projet ;
- Connaissance de la réglementation (origine de la viande, étiquetage, normes sanitaires, installations techniques ... ) ;
- Modèle économique du projet soutenu par un business plan,
- Solidité du plan de financement de départ.

La Commune et le Bailleur se réservent le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision jugée utile et toute pièce complémentaire qui lui semblera nécessaire.

Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, la commune et le Bailleur pourront visiter l'établissement.

- **Modalité de candidature**

Avant de faire leur proposition de candidature, les candidats pourront solliciter une réunion d'explication auprès du service économie emploi de la Ville.

Le dossier de candidature est accessible sur demande auprès du service économie emploi de la ville [service.economique@mairie-vaulxenevelin.fr](mailto:service.economique@mairie-vaulxenevelin.fr), ou auprès de GRANDLYON HABITAT : [immo.entreprises@grandlyonhabitat.fr](mailto:immo.entreprises@grandlyonhabitat.fr)

Date limite de dépôt de dossier : 30 Avril 2025

Tout dossier incomplet à la date de clôture sera considéré comme irrecevable.



- **Processus de sélection**

Les dossiers complets seront étudiés par une commission d'attribution réunissant le Bailleur, Grand Lyon Habitat, la Ville, et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, Grand Lyon Habitat et la Ville se réservent la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures.