



**POSTE HABITAT
RHÔNE-ALPES**



CAHIER DES CHARGES

Appel à candidatures pour la prise à bail de 5 locaux
d'artisanat à Vaulx-en-Velin centre

Octobre 2020

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet d'aménagement de son centre-ville, la ZAC Hôtel de Ville, et du déploiement d'une offre de commerces et de services adaptés aux besoins de sa population, la Ville de Vaulx-en-Velin souhaite favoriser l'implantation de locaux dédiés aux activités d'artisanat qui participent activement de son tissu économique.

Cinq locaux sont identifiés au cœur de l'opération immobilière Very Village, bénéficiant d'une situation privilégiée à deux pas du centre-ville et de ses commodités. Poste Habitat, promoteur et bailleur de l'ensemble immobilier, s'engage pour garder en son patrimoine les cellules en rez-de-chaussée.

Le présent cahier des charges vise à présenter les caractéristiques techniques des locaux pour un appel à candidatures en vue d'une livraison en mars 2021.



SITUATION DES LOCAUX

Les locaux sont situés en rez-de-chaussée de l'îlot G2 de la ZAC Hôtel de Ville, au croisement de l'avenue Gabriel Péri et de la Rue Hô Chi Minh. Bénéficiant d'une situation privilégiée au cœur de la Métropole lyonnaise, les locaux sont facilement accessibles depuis le périphérique Nord et l'A42 et transports en communs (lignes C3, C8 et 52 à proximité immédiate).

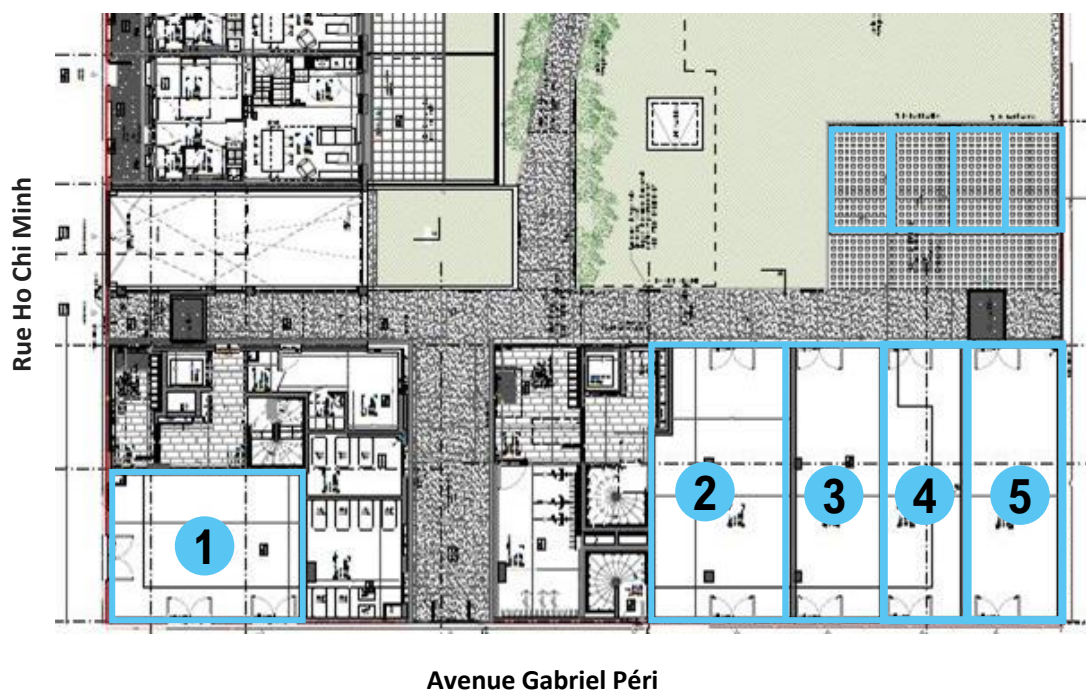
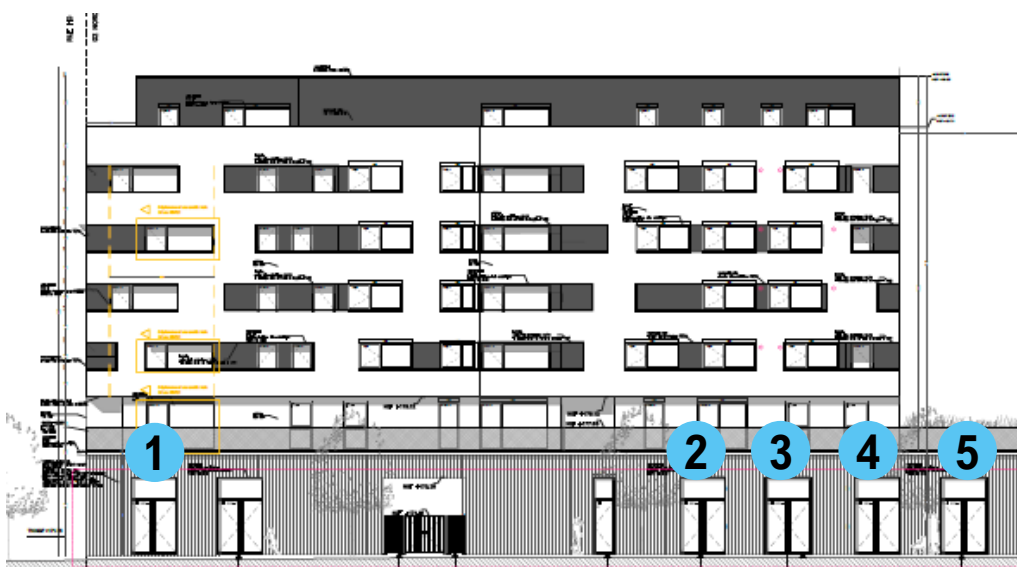


CONTEXTE

La Ville de Vaulx-en-Velin bénéficie d'un tissu économique dynamique constitué d'environ 2500 établissements. L'Artisanat représente plus du tiers des établissements privés avec 900 établissements : il est particulièrement développé dans les domaines du BTP (53%), des services (24%) et de la fabrication (18%). Environ 33 % des créations d'activité concernent des activités artisanales. La commune de Vaulx-en-Velin comptabilise 2500 emplois (dirigeants compris) ce qui en fait la troisième ville du Rhône en nombre d'artisans, après Lyon et Villeurbanne.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES LOCAUX

Le cahier des charges porte sur 5 locaux d'activités d'une surface de 44 à 75 m². Les accès principaux se font directement depuis l'avenue Gabriel Péri.



	LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	LOCAL 4	LOCAL 5
Surface totale	56,8 m ²	75,3 m ²	48,3 m ²	44,1 m ²	53,2 m ²
Place de parking	Oui en sous-sol	Oui à l'arrière	Oui à l'arrière	Oui à l'arrière	Oui à l'arrière
Hauteur sous plafond	Variable 440 cm à 457 cm brut Hors retombée de poutres	Variable 440 cm à 442 cm brut Hors retombée de poutres	Variable 440 cm à 442 cm brut Hors retombée de poutres	437 cm brut Hors retombée de poutres	437 cm brut Hors retombée de poutres
Sol	Brut	Brut	Brut	Brut	Brut
Mur	Brut	Brut	Brut	Brut	Brut
Menuiserie(s)	2 ouvertures libres L 200 x 250 seuils PMR + 1 ouverture fixe : L 200 x h 350	2 ouvertures libres : L 200 x 250 seuils PMR	2 ouvertures libres : L 200 x 250 seuils PMR	2 ouvertures libres : L 200 x 250 seuils PMR	2 ouvertures libres : L 200 x 250 seuils PMR
Plafonds	Laine minérale 10cm R=2,63m ² .K/W				
Arrivées et évacuations en attente	Attente courant fort 2 fourreaux DN20 pour FO Attente AEP PE2 20x25 Attente EU/EV fi 100 Attente ventilation en plafond fi 200				
Surcharge admissible	1 500 kg/m ²	1 500 kg/m ²	1 500 kg/m ²	1 500 kg/m ²	1 500 kg/m ²
Loyer annuel hors charges	5 930 €	7 860 €	5 040 €	4 700 €	5 550 €
Loyer mensuel hors charges	495 €	655 €	420 €	392 €	463 €
Charges générales annuelles estimées	460 €	610 €	400 €	360 €	430 €
Loyer mensuel parking (charges comprises)	35 €	35 €	35 €	35 €	35 €

DESTINATION DES LOCAUX

L'objectif de ces locaux est de favoriser l'implantation d'activités artisanales au sein de la ZAC Hôtel de Ville.

Les preneurs devront donc exercer dans les locaux des activités d'artisanat répondants aux critères de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et qui réalisent sur place des activités de production/fabrication, de transformation, de réparation ou de prestation de service.

Les secteurs et activités privilégiés sont :

- Le secteur du BTP avec des activités de fabrication et vente type second œuvre (plombier, électricien, carreleur, etc.)
- Le secteur des services visant une clientèle d'entreprises, avec ou sans accueil du public (service de nettoyage)
- Le secteur de la fabrication et du petit artisanat, avec ou sans espace de vente.

Les locaux pourront avoir des usages divers en fonction des besoins de l'activité des preneurs à bail : atelier, espace showroom, bureau, stockage, etc.

CONDITIONS DE PRISE À BAIL

Engagements du preneur

Le preneur devra exercer dans le local une activité répondant aux critères énoncés ci-dessus, exceptée toute activité de nature à troubler la tranquillité de l'immeuble et de ses occupants.

Travaux à la charge du preneur

Les locaux sont livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente et ouvertures comblées en agglos creux.

Le preneur est tenu de réaliser les travaux de second œuvre correspondant à son activité, dans le respect des règles d'urbanismes applicables. Certains travaux de second œuvre peuvent être mandatés auprès du maître d'ouvrage en fonction de l'avancement des travaux et de la date de prise à bail : mise en place des vitrines, cloisons, isolation, ventilation, chauffage.

Les locaux 3 et 4 peuvent être regroupés sous conditions.

Le principe d'aménagement des locaux est guidé par les besoins spécifiques des activités d'artisanat :

- Un espace d'exposition et/ou de bureau, avec vitrine donnant sur l'avenue Gabriel Péri
- Un espace d'atelier et/ou de stockage avec place de parking en cœur d'îlot
- Un bloc sanitaire

Loyer et charges

Le contrat de location proposé est un bail commercial 3 6 9.

Le montant du loyer annuel hors charges définit à ce jour est à partir de :

- Local 1 (56,8 m²) : 5 930 €/an, soit un loyer d'environ 495 €/mois + charges générales d'environ 460 € / an + loyer parking de 35 €/mois
- Local 2 (75,3 m²) : 7 860 €/an, soit un loyer d'environ 655 €/mois + charges générales d'environ 610 €/an + loyer parking de 35 €/mois
- Local 3 (48,3 m²) : 5 040 €/an, soit un loyer d'environ 420 €/mois + charges générales d'environ 400 €/an + loyer parking de 35 €/mois
- Local 4 (44,1 m²) : 4 700 €/an, soit un loyer d'environ 392 €/mois + charges générales de 360 €/an + loyer parking de 35 €/mois
- Local 5 (53,2 m²) : 5 550 €/an, soit un loyer d'environ 463 €/mois + charges générales de 430 €/an + loyer parking de 35 €/mois

Les charges générales ci-dessus ne comprennent pas les consommations d'énergie et d'eau.

Le locataire devra s'acquitter des dépenses relatives aux réparations courantes et à l'entretien ainsi que les impôts et taxes liées à l'usage du local loué (taxe foncière, enlèvement des ordures ménagères).

PROCESSUS DE CANDIDATURE

Les candidats sont invités à déposer leur candidature via le questionnaire en ligne suivant : [lien](#)

De plus amples informations et des pièces complémentaires seront demandées dans un second temps aux candidats afin de compléter le dossier de candidature (business plan, étude de marché, etc.).

Les candidats sélectionnés seront contactés par Poste Habitat pour une rencontre et une visite du local.

L'attribution définitive du local sera validée lors de commissions d'attribution qui se tiendront :

- mi décembre 2020,
- mi janvier 2021,
- mi février 2021
- mi mars 2021.

Contact Poste Habitat : 04.72.74.32.53