

Cahier des charges pour l'implantation d'une brasserie dans le nouveau centre de la Duchère

Contexte :

L'amélioration de la diversité commerciale et des conditions de fonctionnement des commerces constitue un enjeu fort sur le plan économique, intégré au projet de renouvellement urbain du quartier de la Duchère.

Il s'agit de créer un véritable cœur de quartier qui réponde à la fois aux besoins des consommateurs en termes de diversité des commerces mais qui soit également un lieu d'animation et de rencontre à l'échelle de La Duchère.

C'est la partie la plus importante de la programmation commerciale du projet de renouvellement urbain : démolition du centre commercial actuel et relocalisation sur une rue commerçante qui va abriter plus d'une vingtaine de cellules commerciales en pied d'immeubles neufs, le long de l'avenue du Plateau et autour de la place Abbé Pierre, laquelle accueillera également un marché.

Le nouveau pôle commercial du plateau la Duchère est cours de construction. Les premiers commerçants s'installeront à partir du 1er semestre 2010 puis jusqu'en 2012 en fonction des livraisons des rez de chaussée commerciaux :

- 6 îlots vont accueillir les commerces transférés et les nouvelles activités commerciales.
- 2 îlots sont livrés à ce jour, 2 autres seront livrés au 2^{ème} semestre 2010 et les 2 derniers en 2012

Le nouveau pôle regroupera une vingtaine de commerces de proximité et services et deux supermarchés LIDL et Simply Market

La SERL concessionnaire de la ZAC de la Duchère se rend acquéreur des rez de chaussée commerciaux (sauf ATAC) pour une revente à terme à un investisseur unique

Elle assure :

- la gestion locative de ces locaux, la gestion technique des locaux et des services communs aux commerces
- la commercialisation des surfaces commerciales, dans le respect d'un plan de merchandising concerté avec la Ville de Lyon, le Grand Lyon, la Chambre de commerce et la Chambre des Métiers
- les transferts des commerçants du centre commercial actuel
- la gestion de la phase intermédiaire pendant les chantiers et le fonctionnement du centre commercial actuel avant sa démolition
- la maîtrise d'ouvrage d'une opération urbaine FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) en lien avec l'ensemble des partenaires (mise en place d'actions permettant de dynamiser le commerce : communication, animation, accompagnement des commerçants dans leur installation...)

La brasserie, un point fort de la rue commerçante

L'implantation d'une brasserie donnant sur la place Abbé Pierre est un point fort de la composition commerciale future du quartier. En pied de l'immeuble neuf qui abritera également la médiathèque municipale et une Maison du Département du Rhône, la brasserie bénéficiera d'une terrasse ouverte sur la place Abbé Pierre

Situé au cœur de la nouvelle centralité, la brasserie sera, tout à la fois :

- un lieu de restauration de qualité,
- un espace de convivialité pour des populations différenciées, anciens et nouveaux habitants personnel des nouvelles entreprises du quartier, jeunes, et population étudiante importante avec La Martinière à proximité.....
- un pôle d'animation du quartier (animations artistiques et culturelles, spectacles, ...)

Appel à projet pour l'implantation de la brasserie

La présente consultation porte sur le choix d'un projet pour l'implantation de la brasserie dans le nouveau pôle commercial de la Duchère :

Description des locaux

Surface

Rez de chaussée : 109 m² utile
Mezzanine au 1^{er} étage : 97,5 m² utile
Terrasse donnant sur la place

Les locaux sont livrés bruts, réseaux et fluides en attente sans vitrine

Locaux à la location uniquement

Niveau de loyer attendu : 120€ le m² utile Hors taxes et hors charges locatives

Date prévisionnel de livraison du local : automne 2010

Type d'établissement souhaité

La brasserie comportera un restaurant ouvert, les jours ouvrables au minimum.
L'exploitant pourra bénéficier d'une licence IV (validation en cours)

La clientèle pressentie porte sur :

- les habitants anciens et ceux nouvellement installés (1 025 logements neufs d'ici fin 2011 dont 41% en accession)
- les salariés des entreprises (130 entreprises implantées à la Duchère dont 65 implantées depuis 2004 -80% ont moins de 5 salariés- 4 îlots réservés pour l'implantation d'immobilier d'entreprise dont 2 représentant 3 900 m² shon de bureaux sont en cours de réalisation)
- la population étudiante (une résidence étudiants livrée en 2008, la proximité du Lycée de la Martinière qui comporte une section d'enseignement supérieur

Profils des candidats recherchés

Les candidats devront justifier de références professionnelles significatives dans le domaine de la restauration ainsi que des expériences similaires.

Les projets d'implantation devront contenir les éléments qualitatifs suivants :

- Confort des lieux : agencement du local, lieux d'accueil, mobilier, aménagement de la terrasse extérieure
- Moyens et compétences du personnel : formations et expériences
- Valorisation des ressources locales : types d'animation, insertion dans la vie locale, programmation d'activités culturelles ou autres

Dossier de candidature

Les candidats devront déposer un dossier qui comprendra les éléments suivants :

- Présentation du candidat
- Motivations
- Descriptions des expériences professionnelles
- Elaboration du projet d'implantation de la brasserie :
 - ✓ positionnement qualitatif,
 - ✓ aménagement et architecture intérieur,
 - ✓ délais d'installation
 - ✓ type de restauration et prix, clientèle visée
 - ✓ moyens (personnel et équipement) amplitudes horaires et jours d'ouverture,
 - ✓ animations : thématiques envisagées (jeux, sport, musique, théâtre, lecture, peinture.....) modes d'expression et de communication proposés (spectacles, exposition, débats, rencontres, grand écran, dégustation) formes de partenariat recherchées avec le milieu socioculturel et sportif local (associatif et institutionnel)
- Plan financier :
 - ✓ plan de financement initial,
 - ✓ investissement y compris travaux d'aménagement,
 - ✓ bilan et compte de résultat prévisionnel,
 - ✓ plan de trésorerie et garantie bancaire

Conditions de remise des dossiers

Un dossier de consultation sera remis au candidat sur demande adressée à la SERL par courrier ou par mail à f.truel@serl.fr

Il comprendra :

- La présentation globale du projet de renouvellement urbain de la Duchère
- Le plan de localisation des locaux
- Le plan détaillé des locaux
- Le cahier de prescriptions architecturales relatives aux commerces

Des renseignements complémentaires seront obtenus auprès de Marie France Desborde chargée de la commercialisation tél : 04 72 61 50 43 / courriel : mf.desborde@serl.fr

Les dossiers seront transmis au Directeur de la SERL sous plis recommandés ou déposés à l'accueil, entre 9 heures et 18 heures du lundi au jeudi et entre 9 heures et 17 heures le vendredi :

Société d'Équipement du Rhône et de Lyon
4 boulevard Eugène Deruelle
BP 3099 69398 Lyon Cedex 3

Ils porteront les mentions suivantes :

Zac de la Duchère à Lyon 9^{ème}
Appel à projet pour l'implantation de la brasserie

Critères de sélection

Les projets proposés seront jugés selon deux critères :

- **1/ le projet commercial** qui comptera pour 50% en prenant notamment, en compte les éléments suivants :

- ✓ positionnement qualitatif,
- ✓ type de restauration, prix, clientèle visée
- ✓ agencement du local
- ✓ animations proposées

- **2/ la capacité de financement** qui comptera également pour 50 %

Une première sélection des dossiers sera opérée et un entretien préalable sera organisé avec les 3 ou 4 candidatures sélectionnées devant le comité d'agrément qui a été mis en place dans le cadre de l'opération de la Duchère en lien avec le GPV, la Ville de Lyon, la Chambre de commerce et la Chambre des Métiers.

ANNEXE

Présentation globale du projet de renouvellement urbain :

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Duchère, engagé en 2003 dans le cadre d'un « Grand Projet de Ville » est aujourd'hui en pleine phase de réalisation. Ce projet ambitieux est marqué par la démolition et la reconstruction de 1 700 logements, l'émergence de nouveaux équipements et l'aménagement des espaces publics, principales voies de circulation, squares et Parc du Vallon.

L'amélioration de la diversité et des conditions de fonctionnement des commerces constitue un enjeu fort sur le plan économique. Il s'agit de créer un véritable cœur de quartier qui réponde à la fois aux besoins des usagers en termes de diversité des commerces mais qui soit également un lieu d'animation et de rencontre à l'échelle de La Duchère.



Population et programmes de logements :

La mise en œuvre de ce projet nécessite la démolition de 1700 logements, d'ici 2014, parmi lesquels la moitié environ a déjà été démolie.

Le même nombre de logements sera reconstruit mais avec des typologies variées comptant une forte proportion de logements en accession à la propriété. L'objectif est de faire passer la part du logement social de 80 % à 55 % et la part du parc privé de 20 % à 45 %.

La population de la Duchère se situait d'après l'INSEE à 10 214 habitants en 2006 contre 12 427 habitants en 2003. Avec l'arrivée de nouveaux habitants dans les constructions neuves, la population actuelle sur la Duchère peut être évaluée à 10 400 habitants. A terme la population avec le développement des nouvelles constructions va croître progressivement jusqu'à l'objectif de 12 500 habitants.

1 064 logements seront construits d'ici 2011-2012. 760 logements seront livrés d'ici fin 2010

A noter, l'implantation d'une résidence étudiante de 143 chambres ouverte en 2008, accueillant les étudiants du lycée de la Martinière, du pôle d'écoles supérieures de l'ouest lyonnais, des écoles du 9^{ème} arrondissement et du reste de Lyon.

Bureaux, activités :

La Duchère se situe au centre de deux polarités fortes en termes d'immobilier d'entreprises :

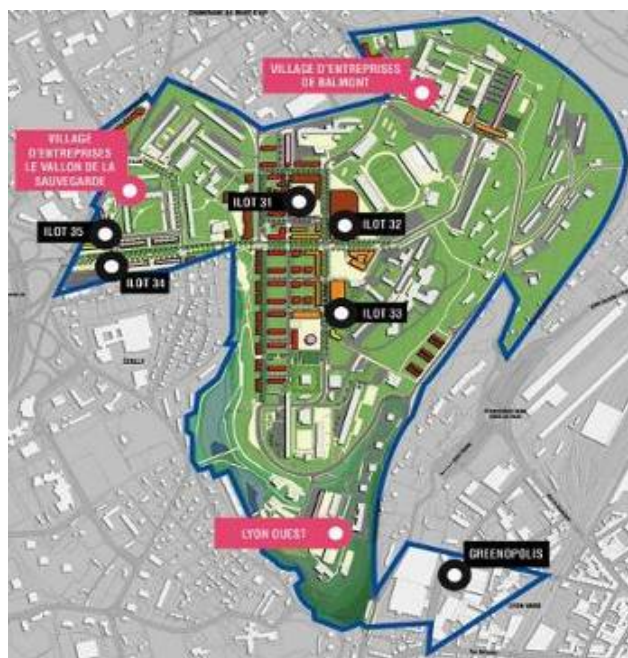
- Techlid, premier pôle tertiaire de l'agglomération avec plus d'un million de m² de locaux d'entreprises

- Vaise avec le pôle numérique (110 000 m² d'activités) et Greenopolis, parc d'activité de 20 000 m² également situé dans le périmètre de la zone franche de la Duchère, qui accueillera à partir de 2011 plus de 80 entreprises.

La Duchère dispose actuellement de 2 Villages d'entreprises et un ensemble de locaux d'activités qui regroupent 7 500 m² pour une centaine de petites entreprises. Le classement de la Duchère en zone franche en 2006 a permis d'attirer de nouvelles entreprises dont le nombre d'établissement est passé de ce fait de 330 à 470 entre 2006 et 2009, avec création de 650 emplois.

Le renouvellement urbain du quartier passe aussi par l'implantation d'activités économiques et touristiques nouvelles. L'attractivité du secteur sera encore renforcée avec **une nouvelle offre immobilière d'entreprise**. : 18 000 m² de locaux seront construits au sein de 5 îlots à vocation mixte. Ceux-ci devraient générer l'arrivée de **500 à 600 nouveaux emplois**.

3 îlots (îlots 31-,32-33) totalisant 5 500m² de bureaux sont en cours de construction. Situés à proximité immédiate de la future brasserie, ils accueilleront des services administratifs, des activités tertiaires et médicales.



Equipements publics :

Un programme ambitieux d'équipements publics contribuera à accroître le rayonnement de la Duchère.

Le projet comporte un programme important d'équipements publics, de proximité en réponse aux besoins du futur quartier, écoles, crèches, bibliothèque, gymnase mais aussi d'une portée plus large à l'échelle de la Région comme la future Halle d'athlétisme qui offrira une capacité d'accueil de 1600 spectateurs

A noter également, à proximité immédiate de la future brasserie, **la présence sur le site du Lycée de la Martinière** (plus grand lycée de la Région Rhône-Alpes en termes d'effectifs avec plus de 2 500 élèves) il a bénéficié en 2006 de travaux importants permettant son ouverture, désormais directement sur la future place Abbé Pierre.

Accessibilité et déplacements

Le positionnement du quartier sera renforcé avec l'aménagement de l'avenue Rosa Parks qui reliera directement la Duchère à l'autoroute A6, la réalisation d'un parc relais SYTRAL à la Sauvegarde et le développement de lignes fortes de transport en commun en direction de l'ouest lyonnais et du centre ville.

Avec l'ouverture de l'avenue Rosa Parks vers l'autoroute et le réaménagement du boulevard de la Duchère en voie de circulation pour les modes doux, les flux sur Rosa Parks vont être renforcés (12 000 véhicules/jour prévus contre 8 000 actuellement), de même que sur l'avenue du Plateau (5 000 v/jr contre 3 500 actuellement).

La Duchère se situe également de manière centrale sur un axe de renforcement des transports en commun entre l'ouest lyonnais/Vaise et la Part Dieu. Les lignes de transports en commun passeront également au cœur du quartier (ligne 44, 66, 89), ce qui facilitera l'accès direct aux commerces, notamment par la création des deux voies réservées aux bus (une dans chaque sens) dans le cadre d'un « site propre » sur l'avenue Rosa Parks.



L'activité commerciale

Le projet urbain vise la création d'un nouveau pôle commercial à l'échelle de l'ensemble de la Duchère.

Le projet impacte fortement le commerce du quartier. Il existe actuellement 4 galeries commerciales de proximité correspondant aux 4 sous-quartiers de la Duchère.

Le centre commercial du Plateau existant, le plus important, va être démoli et l'activité commerciale transférée au pied des immeubles neufs de logements construits en cœur de quartier, le long de l'avenue du Plateau et autour de la place Abbé Pierre, laquelle accueillera également un marché. Le nouveau pôle ainsi constitué permettra de dynamiser l'attractivité commerciale du quartier et de diversifier le commerce :

- Nouvelles implantations pour les deux moyennes surfaces alimentaires (Simply Market et LIDL) et création d'une vingtaine de cellules commerciales
- Création d'une vingtaine de cellules avec vitrines sur les deux principaux axes de circulation, qui seront affectées à des commerces de proximité : boulangerie, boucherie, primeur, tabac presse, pharmacie, banque, poste, optique, complétées par des activités de service à la

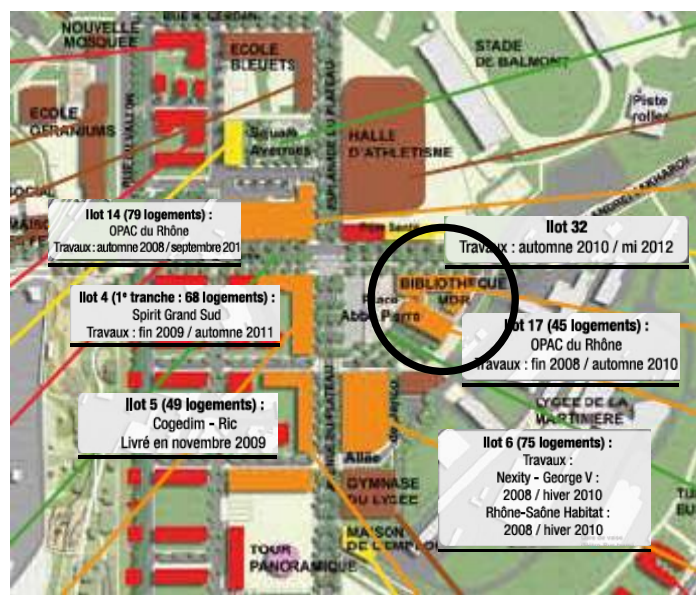
personne.

Les premiers commerçants s'installeront à partir du 1er semestre 2010 puis jusqu'en 2012 en fonction des livraisons des rez de chaussée commerciaux :

- 6 îlots vont accueillir les commerces transférés et les nouvelles activités commerciales.
- 2 îlots sont livrés à ce jour, 2 autres seront livrés au 2^{ème} semestre 2010 et les 2 derniers en 2012



Organisation future des îlots commerciaux



○ Emplacement de la future brasserie

L'implantation d'une brasserie donnant sur la place Abbé Pierre est un point fort de la composition commerciale future du quartier. En pied de l'immeuble neuf qui abritera également la médiathèque municipale et une Maison du Département du Rhône, la brasserie bénéficiera d'une terrasse ouverte sur la place Abbé Pierre