



Appel à projets commerce à Seyssuel

Date limite de dépôt des projets :

- Phase 1 : Manifestation d'intérêt : 30 juin 2025

Vous avez envie de créer ou de proposer un projet de commerce ?

Nous avons une proposition pour vous !

Dossier composé :

- Du présent règlement
- De la fiche de renseignement pour l'appel à manifestation d'intérêt (phase 1)
- D'éléments d'étude de marché extraits de l'étude réalisée par Lestoux & Associés

Contact : Corentin Bonnet – chargé de mission commerce

Contact mail : entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr , TEL : 04 82 06 33 11



CONTEXTE

La commune de Seyssuel rassemble 2 207 habitants. Elle est située au sein de l'agglomération de Vienne Condrieu. Elle bénéficie d'un centre-village rénové accueillant une diversité de commerce de proximité.

En matière d'offre commerciale, l'enjeu pour la commune est de la conforter en y développant une activité complémentaire dans un local inoccupé. Dans ce cadre une étude réalisée par le cabinet Lestoux & Associés, à la demande de Seyssuel et de Vienne Condrieu Agglomération, a confirmé le fort potentiel pour accueillir une activité économique qui pourrait être de restauration, et créer un lieu convivial en cœur de ville.

La commune, propriétaire du local, souhaite le mettre à disposition de porteurs de projet de commerce en cohérence avec le potentiel et les attentes des habitants.

REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET

1. LE LOCAL

1.1. **Situation**

Le bâtiment est situé au croisement de la rue des écoles et de la rue de la Castella (Cf. plan), soit au cœur de la commune, face à la mairie et à la place centrale où se tient notamment le marché.

Dans le cadre du schéma de développement commercial de l'Agglo, le centre-village de Seyssuel est identifié comme un pôle de proximité communal. Ainsi, les commerces ont vocation à répondre aux besoins des habitants et des actifs de la commune.

La majorité des commerces du centre village sont situés le long de l'axe principal. L'étude jointe au présent règlement détaille la composition de l'offre commerciale.



1.2. Description du local

Le local commercial proposé est une maison, dite « Maison Laurent » composée de :

- Unité foncière : 1 109 m²
- Maison principale avec rez-de-chaussée commercial, entrepôt attenant, élevé sur trois niveaux et un jardin
- Une maison annexe élevée sur deux niveaux avec une cour et un jardin attenants.

Le local fera l'objet de travaux préalable avant la remise au porteur de projet. Ces travaux seront définis dans une seconde phase en amont de l'appel à projet (phase 2) et déterminera les conditions financières de la mise à disposition. La commune laisse la possibilité à un

porteur de projet de prendre intégralement à sa charge l'ensemble des travaux nécessaires en contrepartie de conditions financières plus favorables.

Date prévisionnelle de livraison du bâtiment : objectif, 2^e semestre 2026

Les porteurs de projet pourront rendre les différents espaces indépendants selon la modulation suivante :

- Maison Laurent et jardin : 277 m²
- Maison annexe : 119 m²

Les travaux qui seront, le cas échéant, entrepris par les futurs preneurs à bail devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur et démarches administratives afférentes aux établissements recevant du public.

1.3 Bail commercial

La commune, propriétaire des murs, proposera un bail commercial classique, régi par les dispositions de l'article L.145-1 et suivant du Code de commerce. Un dépôt de garantie sera exigé.

1.4 Loyer

Le loyer annuel sera déterminé selon les conditions du marché en tenant compte du projet et des conditions techniques de livraison des locaux.

2. LES CANDIDATURES

2.1 Projets éligibles

Les conditions d'éligibilité :

- Création ou développement d'une entreprise commerciale, ou artisanale à destination des particuliers avec point de vente.
- En conformité avec les préconisations de l'Etude Lestoux & associés, les activités de restauration traditionnelle avec ou sans hébergement seront éligibles. Toutefois la commune se réserve la possibilité d'accueillir d'autres projets de commerce sous réserve de la démonstration de leur complémentarité et viabilité économique.
- Sont exclues : les activités sans accueil de public, les professions libérales (pour le Rez-de-chaussée).

2.2 Critères de sélection

Les dossiers seront examinés selon les critères suivants :

- l'adéquation avec le projet territorial ;
- la viabilité économique du projet ;
- la qualité du projet d'aménagement et d'exploitation ;
- l'expérience et la motivation ;
- la capacité du projet à s'intégrer dans son environnement (commerce et habitat).

Il sera tenu compte dans l'analyse des dossiers de la cohérence du projet avec l'orientation de programmation commerciale réalisée par Lestoux et associés.

2.3 Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par la commune dans le cadre d'un comité de sélection qui étudiera les dossiers en deux phases : manifestation d'intérêt puis sélection des projets.

Phase 1 : manifestation d'intérêt

Lors de cette première phase, les candidats présenteront une version succincte de leur projet :

- Activités principales et accessoires ;
- Espace et surface souhaités ;
- Identité et motivation des porteurs de projet.

Cette phase permettra de vérifier l'éligibilité des projets. Chaque candidat sera reçu pour un temps d'échange sur le projet qui permettra aux deux parties de soulever les interrogations à répondre lors de la phase de sélection. Les projets non-éligibles seront informés à l'issue de cette première phase et ne pourront pas candidater à la phase appel à projet.

Plusieurs périodes d'appel à manifestation d'intérêt pourront être organisées par la commune jusqu'à ce qu'elle juge le nombre et la diversité de projet présélectionnés suffisant pour la réussite de la phase appel à projet. Pour chaque période une échéance de retour des dossiers sera communiquée.

Les candidats présélectionnés à l'issue de la phase de manifestation d'intérêt seront tenus informés de l'évolution du projet et de l'ouverture de la deuxième phase « appel à projet » et de ses modalités précises.

Phase 2 : appel à projet

Lors de cette deuxième phase les candidats compléteront le dossier de candidature et fourniront les éléments suivants :

- Un CV du porteur de projet
- Un plan de financement prévisionnel
- Un compte de résultat prévisionnel
- Un plan ou un descriptif d'intention d'aménagement

Les dossiers seront examinés selon les critères prédéfinis. La commune, par l'intermédiaire de l'Agence éco, se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision. Le comité de sélection auditionnera les candidatures pour lesquelles un dossier complet aura été remis dans les délais.

Les projets non retenus pourront bénéficier d'un accompagnement et être éventuellement orienté vers d'autres solutions immobilières par l'Agence éco. La commune se réserve la possibilité, le cas échéant, de ne retenir aucune candidature ou de n'en retenir que pour une

partie des locaux, et de relancer ultérieurement un appel à projet pour tout ou partie du bâtiment.

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

2.4 Modalités de réponse

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de manifestation d'intérêt et l'ensemble des pièces annexes. Le dossier de manifestation d'intérêt est disponible et téléchargeable sur le site internet <https://entreprendre.vienne-condrieu-agglomeration.fr>.

Une visite du local, préalable au dépôt du dossier sera exigée et pourra être organisée auprès de :

Corentin Bonnet - Vienne Condrieu Agglomération : entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr 04 82 06 33 11.

Le dossier de manifestation d'intérêt en version numérique est à envoyer par mail à : entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr

La première échéance pour le dépôt des candidatures à l'appel à manifestation d'intérêt est fixée au 30 juin 2025.

Les candidats retenus lors de la phase de manifestation d'intérêt recevront le dossier de candidature pour la phase « appel à projet » directement par email.

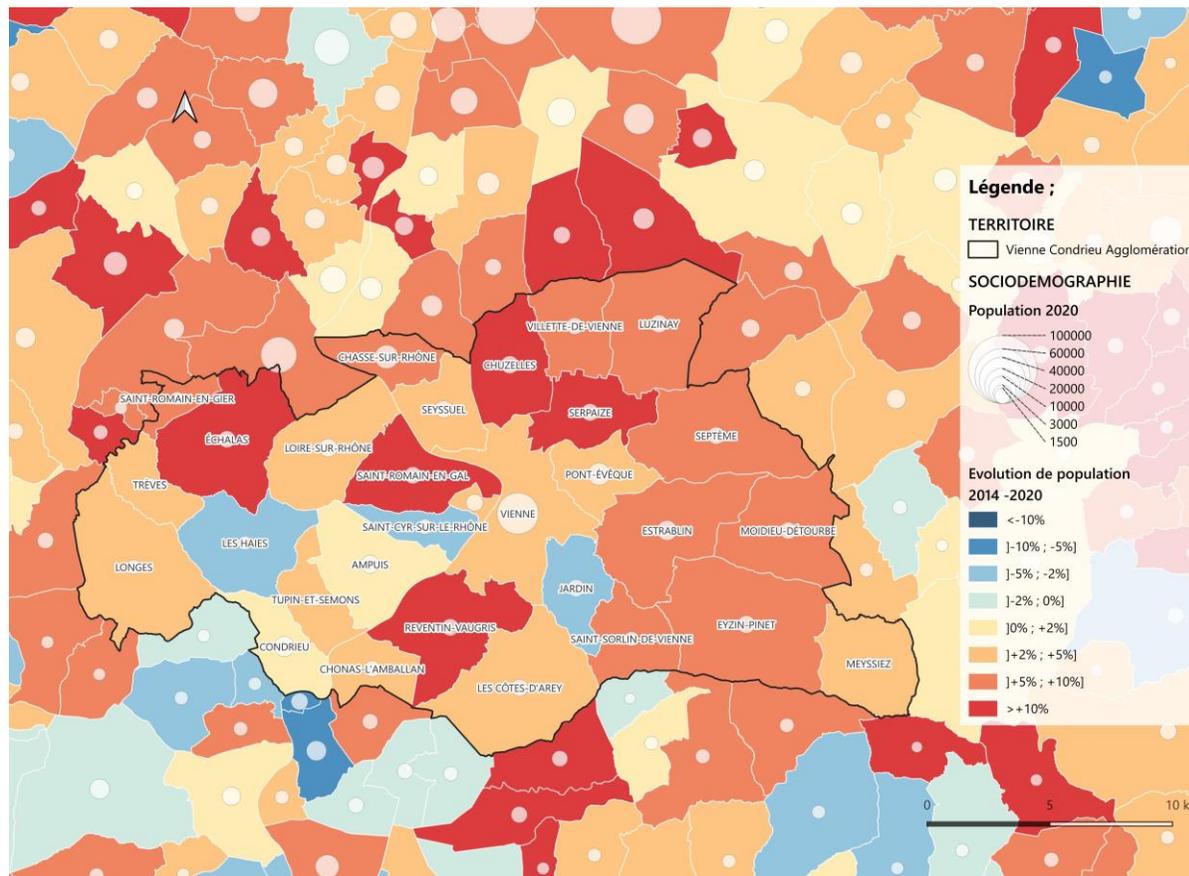
Un environnement territorial marqué par une croissance de population soutenue

La commune de Seyssuel comptabilise 2 063 habitants au dernier recensement de 2020 et observe une croissance de population importante de +4,3%. Cette dernière fait partie de l'Agglomération de Vienne Condrieu marquée par une dynamique de croissance soutenue de +5,3%.

	Population 2020	Evolution 2014-2020
Seyssuel	2 063	+4,3%
CA Vienne Condrieu Agglomération	92 201	+5,3%

87% des actifs résidant sur le territoire travaillent sur une autre commune que leur commune de résidence. Un taux qui traduit une évasion quotidienne des actifs vers des pôles d'emplois extérieurs.

POPULATION 2020 ET EVOLUTION DANS L'ENVIRONNEMENT DE SEYSSUEL



Source : Données INSEE 2024



Une structure de population qui évolue avec une **représentation des mono-ménages de plus en plus forte et une présence importante de navetteurs**

La part des personnes âgées de plus de 60 ans sur la commune de Seyssuel est évaluée à **30%**, un taux élevé mais en forte progression comparativement à la moyenne départementale ou celle de l'agglomération : +3,5 pts sur la période 2014-2020.

Si la population communale se compose aujourd'hui principalement de familles avec enfants (**41%**), on observe néanmoins une baisse de leur représentativité dans la structuration des ménages au profit des personnes seules (-4,2pts pour les familles avec enfants et +2,9pts pour les personnes seules).

La médiane des revenus UC est évaluée à **28 560 €** sur la commune. Elle indique un pouvoir d'achat très aisé et largement supérieur aux médianes observées sur l'agglomération (23 730 €) ou le département (23 580 €).

Enfin, les ménages ayant emménagé durant les 5 dernières années sur la ville représentent **23%** des ménages : un taux plutôt faible qui témoigne d'une certaine difficulté à attirer de nouveaux ménages sur la commune

		La ville Seyssuel	Le territoire Vienne Condrieu Agglomération	Le département Isère
La population en 2020		2 063	92 201	1 277 513
L'évolution de 2014 à 2020		+4,3%	+5,3%	+2,7%
Les plus de 60 ans		30% (+3,5)	25% (+1,3)	24% (+1,9)
Les ménages de personne seule		21% (+2,9)	33% (+2,2)	35% (+2,1)
Les familles avec enfant(s)		41% (-4,2)	39% (+0,0)	37% (-0,8)
Les ménages installés depuis moins de 5 ans		23%	33%	34%
La médiane des revenus		28 560 €	23 730 €	23 580 €
Le nombre d'emplois		550 (-5,2)	33180 (+3,3)	501127 (+2,9)
L'indicateur de concentration d'emplois		62,5	84	91

(-/+ X pts) Evolution de 2014 à 2020



Une progression de population qui devrait permettre à la commune de gagner environ 228 habitants supplémentaires à 2035

Pour calculer l'évolution démographique sur la ville à l'horizon 2035, nous avons repris les tendances démographiques observées depuis 1990.

En retenant une hypothèse médiane qui reprend mes dernières évolutions démographiques observées au dernier recensement (+0,7% par an), on estime que **la population communale devrait s'approcher des 2300 habitants à l'horizon 2035.**

HYPOTHESES DE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE SUR SEYSSUEL A L'HORIZON 2030-2035

HYPOTHÈSE

Basse

+0%/an

+ 0 habitants à 2035

HYPOTHÈSE

Médiane

+0,7%/an

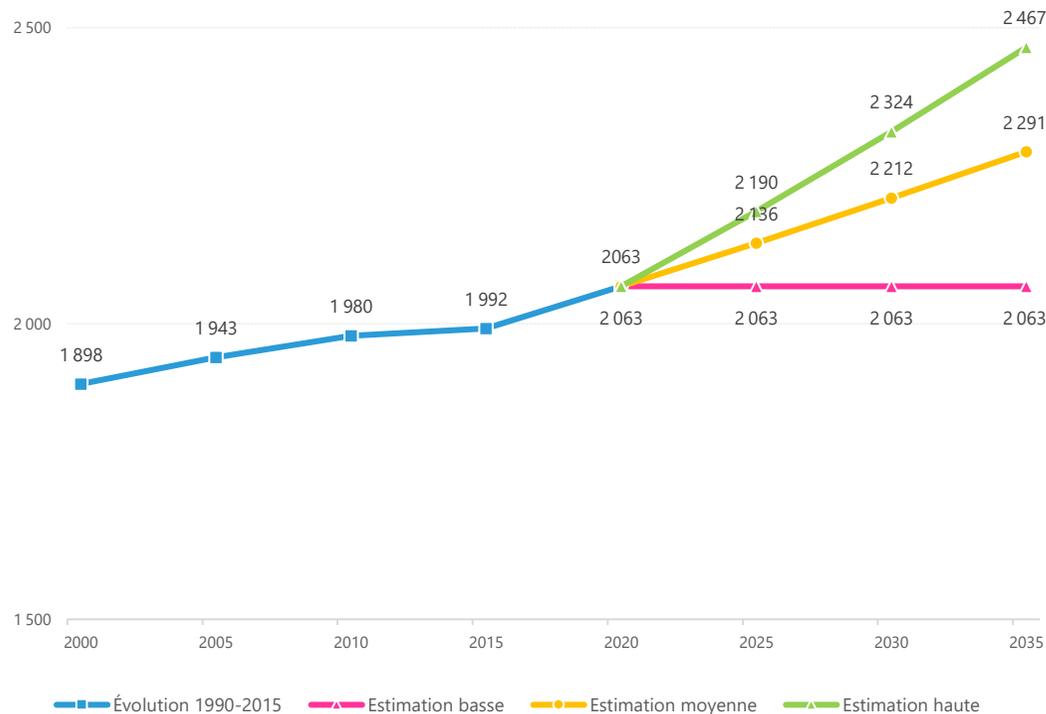
+ 228 habitants à 2035

HYPOTHÈSE

Haute

+1,20%/an

+ 404 habitants à 2035



Bilan de l'offre commerciale de proximité		Marché potentiel en 2035 (2 291 hbts)	Emprise potentielle du centre-bourg	CA potentiel total	CA potentiel disponible	CA moyen pour la rentabilité du commerce	Nombre de commerce réel potentiel (ou m ²)	Nombre de commerce existant (ou m ²)	Nombre de commerce supp. (ou m ²)	Bilan des potentiels
	Alimentaire générale	5 041 518 €	10%	504 152 €	504 152 €	3500 €/m ²	140 m ²	0m ²	140 m ²	●
	Boulangerie-pâtisserie	547 443 €	60%	328 466 €	328 466 €	262 000 €	1,3	0	1,3	●
	Poissonnerie	288 610 €	15%	43 292 €	43 292 €	313 000 €	0,1	0	0,1	●
	Boucherie charcuterie	1 211 705 €	30%	363 512 €	363 512 €	380 000 €	1	0	1	●
	Caviste - Boissons	554 315 €	40%	221 726 €	-96 274 €	318 000 €	0,7	1	-0,3	●
	Primeur	858 959 €	10%	85 896 €	85 896 €	226 000 €	0,4	0	0,4	●
	Coiffeur	264 628 €	40%	105 851 €	21 851 €	84 000 €	1,3	1	0,3	●
	Esthétique	61 845 €	40%	24 738 €	-52 262 €	77 000 €	0,3	1	-0,7	●
	Optique	185 535 €	30%	55 661 €	55 661 €	281 000 €	0,2	0	0,2	●
	Pharmacie	1 443 052 €	30%	432 915 €	432 915 €	1 313 000 €	0,3	0	0,3	●
	Fleurs	203 860 €	15%	30 579 €	30 579 €	132 000 €	0,2	0	0,2	●
	Tabac journaux Librairie	861 250 €	20%	172 250 €	172 250 €	192 000 €	0,9	0	0,9	●
	Restauration rapide	611 579 €	40%	244 632 €	244 632 €	113 000 €	2,2	0	2,2	●
	Bar - Restauration traditionnelle	1 055 947 €	40%	422 379 €	422 379 €	238 000 €	1,8	0	1,8	●



Une croissance démographique qui laisse entrevoir **des potentiels commerciaux pour demain**

L'analyse des potentiels commerciaux met en évidence des potentiels de marchés pour accueillir certaines activités supplémentaires en centre-bourg à l'horizon 2035.

Ces potentiels concernent principalement des **activités de proximité (alimentation générale, boulangerie) mais aussi et surtout l'offre de restauration.**

Des potentiels à intégrer dans la stratégie du centre-bourg pour anticiper éventuellement la création de cellules nouvelles.

ALIMENTATION GENERALE

Un potentiel pour accueillir une **offre alimentaire**

Un potentiel pour l'accueil d'une activité alimentaire en cœur de bourg (140m²)



UNE OFFRE DE RESTAURATION

Un potentiel important pour accueillir une **offre de restauration traditionnelle** qui pourra être complétée par une offre de food-trucks

1 local avec une surface comprise entre 150 et 250 m²



UNE BOULANGERIE

Un potentiel pour l'accueil d'une boulangerie en centre-bourg

1 local d'une surface totale d'environ 80-100 m²

