

## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

---

### CONSULTATION N°26LM05AMI

### OPPORTUNITE D'INVESTISSEMENT DANS DES RESIDENCES ETUDIANTES

---

Date et heure limites de réception des manifestations d'intérêt :

**JEUDI 7 MAI 2026 à 12h00**

**REMISE ELECTRONIQUE OBLIGATOIRE :**

[www.marches-publics.gouv.fr](http://www.marches-publics.gouv.fr)

**CCI LYON METROPOLE SAINT-ETIENNE ROANNE**

Place de la Bourse  
69289 LYON CEDEX 02  
Tél : 04 72 11 33 47

<https://www.lyon-metropole.cci.fr>

Plateforme : [www.marches-publics.gouv.fr](http://www.marches-publics.gouv.fr)  
Cellule régionale de la commande publique : [marches@lyon-metropole.cci.fr](mailto:marches@lyon-metropole.cci.fr)

## SOMMAIRE

1. Portée de l'appel à manifestation d'intérêt .....	3
1.1 – Contexte .....	3
1.2 - Objectifs.....	3
2. Conditions de la consultation.....	4
2.1 Procédure .....	4
2.2 Calendrier et déroulement de la procédure .....	4
2.3 Dialogue et clarification des propositions .....	4
3. Présentation des propositions et critères de sélection .....	5
3.1 Calendrier et déroulement de la procédure .....	5
3.2 Critères de choix des propositions .....	5
4 Modalité de remise des manifestations d'intérêt .....	6
5 Renseignements complémentaires .....	6
6 Litiges et recours .....	6
7 Confidentialité et communication .....	6

## 1. Portée de l'appel à manifestation d'intérêt

### 1.1 – Contexte

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objet d'identifier des opérateurs immobiliers, promoteurs, investisseurs ou porteurs de projets susceptibles de proposer à la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne une opportunité d'investissement dans des résidences étudiantes situées prioritairement dans les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Lyon.

Cette démarche vise à explorer le marché, à recueillir des propositions et à apprécier l'adéquation des projets proposés avec la stratégie patrimoniale et d'investissement de CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne.

La CCI Lyon Métropole souhaite diversifier et sécuriser ses investissements immobiliers en s'orientant vers des **actifs à usage de logement étudiant**, typologie intéressante pour sa demande structurelle forte, sa contribution au développement et l'attractivité territoriale, cela afin de faciliter l'hébergement des étudiants des écoles consulaires.

#### Les secteurs de Lyon 7, Lyon 2 et 3 présentent des atouts majeurs :

- Forte concentration d'établissements d'enseignement supérieur,
- Excellente desserte en transports en commun,
- Attractivité durable du marché étudiant,
- Tension avérée entre l'offre et la demande de logements étudiants.

Les analyses de marché mettent en évidence l'intérêt stratégique de ces secteurs pour le développement de résidences étudiantes, tant du point de vue de la localisation que des éléments du marché immobilier lyonnais.

### 1.2 - Objectifs

Le présent AMI vise à permettre à la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne :

- D'identifier des opportunités d'investissement existantes ou en développement (VEFA, immeuble existant, projet de restructuration, etc.) ;
- D'évaluer les modalités de partenariat ou d'investissement proposées ;
- D'apprécier la qualité urbaine, fonctionnelle et économique des projets présentés.

Les projets porteront sur :

- Des résidences étudiantes en exploitation **OU** des résidences étudiantes en VEFA avec un projet d'exploitation visant une livraison pour août 2028 ;
- Des actifs situés prioritairement à Lyon 7. Les actifs situés à Lyon 2 et 3 seront également étudiés (localisation impérative) ;
- Des opérations avec un investissement institutionnel de long terme présentant une rentabilité brute attractive ;
- Des acquisitions en pleine propriété en priorité ;
- Des résidences étudiantes d'au moins 40 chambres destinés prioritairement aux étudiants des écoles consulaires et intégrant possiblement des critères ESG (sobriété énergétique, durabilité, gestion responsable).

## **2. Conditions de la consultation**

### **2.1 Procédure**

Cette procédure a pour unique objet de recueillir des propositions, sans obligation pour la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne de leur donner suite ni d'engager une opération avec un porteur de projet.

À l'issue de l'analyse des manifestations d'intérêt, la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne se réserve la possibilité :

- d'engager des échanges approfondis avec un ou plusieurs candidats,
- de demander des informations complémentaires,
- ou de décider de ne poursuivre aucune proposition.

### **2.2 Calendrier et déroulement de la procédure**

La procédure se déroule ainsi :

**Étape 1** : Envoi d'un dossier comprenant :

- Une présentation du porteur de projet,
- La description du projet immobilier (localisation, programme, état d'avancement),
- Les modalités d'investissement et d'exploitation proposées,
- Les éléments bâtimentaires disponibles
- Tout document permettant d'apprécier l'intérêt du projet pour la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne.

**Étape 2** : Prise de rendez-vous, le cas échéant, entre la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne et le porteur de projet sous forme d'une réunion d'une heure dans les locaux de la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne.

### **2.3 Dialogue et clarification des propositions**

Après la clôture de l'AMI, une première analyse sera réalisée par la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne.

À l'issue de l'examen de l'ensemble des propositions, des questions écrites seront éventuellement posées aux candidats dans le cas où des précisions seraient nécessaires.

Le pouvoir adjudicateur peut, par tout moyen, demander aux candidats de préciser ou compléter la teneur de leur offre. Cette faculté s'exerce dans le respect du principe d'égalité de traitement entre les candidats.

Dans le cadre de la clarification des offres, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'inviter les 3 premiers candidats dans l'ordre du classement, à participer à une audition ayant pour objet de demander des précisions sur les éléments remis par le candidat.

### 3. Présentation des propositions et critères de sélection

#### 3.1 Calendrier et déroulement de la procédure

##### Candidature

L'appel à manifestation d'intérêt est ouvert à toute personne morale présentant les garanties de solvabilité et de professionnalisme requises. L'offre présentée devra permettre d'apprécier la solidité du dossier.

##### **A - Pour les candidats personnes morales :**

- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées,
- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

##### **B - Si le candidat appartient à un groupe**

- Les renseignements et documents demandés au paragraphe candidats personnes morales
- Nom du groupe

##### **C - Capacité et références du candidat**

- Références de résidences étudiantes ou programmes similaires.
- Compétences techniques, financières, organisationnelles.

#### 3.2 Critères de choix des propositions

Les candidatures seront jugées au regard des critères suivants :

Les propositions seront analysées selon une grille multicritère permettant d'évaluer leur pertinence, leur faisabilité et leur cohérence avec la stratégie patrimoniale et d'investissement de la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne.

- ✓ **Pertinence et conformité de la localisation**
  - Localisation strictement dans Lyon 7 et possible Lyon 2 et 3
  - Accessibilité (TCL, modes doux), proximité établissements supérieurs.
  - Insertion dans un secteur identifié comme tendu
- ✓ **Nature du projet et adéquation au besoin (≥ 40 chambres)**
  - Nombre de chambres (≥ 40 obligatoire).
  - Type d'opération : VEFA, immeuble existant, restructuration.
  - Maturité du projet (études, permis, maîtrise foncière).
- ✓ **Qualité urbaine, fonctionnelle et architecturale**
  - Qualité architecturale et insertion urbaine.
  - Qualité des logements (surfaces, ergonomie, confort).
  - Qualité des espaces communs (étude, coworking, accueil, laverie).
  - Fonctionnalité générale pour une résidence étudiante.
- ✓ **Solidité économique et viabilité financière**
  - Rentabilité brute attractive
  - Plan d'affaires, projection d'exploitation, taux d'occupation.
  - Pérennité du modèle économique (capacité d'exploitation longue).

- ✓ **Modalités de partenariat proposées**
  - Type d'investissement : pleine propriété en priorité
  - Transparence, modalités de gouvernance.
  - Capacité à structurer une opération avec la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne.
  
- ✓ **Maturité et calendrier (livraison août 2028)**
  - État d'avancement : faisabilité, études, PC, consultations entreprises.
  - Réalisme du calendrier prévisionnel
  - Capacité à tenir la cible août 2028.
  
- ✓ **Présentation du schéma d'exploitation**
  - Qualité de l'exploitant, structuration juridique, chiffre d'affaires, expérience
  - Modalités de contractualisation pour un accès prioritaire aux étudiants des écoles consulaires.

#### **4 Modalité de remise des manifestations d'intérêt**

Les projets de réponse à l'AMI devront être adressés en français, sous forme électronique, **avant le 30 Avril 2026 à 12 heures** (heure de Paris), sur la plateforme à l'adresse suivante : <http://www.marches-publics.gouv.fr>

#### **5 Renseignements complémentaires**

Les candidats peuvent poser toutes les questions d'ordre administratif ou technique via le profil du pouvoir adjudicateur, accessible à l'adresse suivante : <http://www.marches-publics.gouv.fr>

#### **6 Litiges et recours**

Le présent règlement de consultation et l'ensemble des opérations qui en découlent sont régis et soumis au droit français en vigueur.

En cas de litige, les deux Parties s'engagent à tenter de le régler par voie amiable.

#### **7 Confidentialité et communication**

La CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne s'assure que les documents transmis dans le cadre de l'AMI sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne sont pas communiqués. L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers de candidatures sont tenues à la plus stricte confidentialité. Si une des propositions n'était pas retenue ou si un projet n'aboutissait pas, quelles qu'en soient les raisons, la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne s'engage à garder toutes les informations confidentielles.

La CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne se réserve le droit de communiquer sur les objectifs généraux de l'action, ses enjeux et ses résultats, le cas échéant à base d'exemples anonymisés et dans le respect du secret des affaires. Toute autre communication est soumise à l'accord préalable du partenaire technique.

Toute opération de communication doit être concertée entre le partenaire technique et la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne, afin de vérifier notamment le caractère diffusable des informations, sur les résultats de l'AMI comme sur le projet dans sa globalité.