

## **Cahier des charges « Otarie Gourmande »**

Par décision du 30 juillet 2019, le Tribunal de Commerce de Bobigny a procédé à la liquidation judiciaire de l' « Otarie Gourmande » dont la Ville est propriétaire des murs situé 16 Place Gaston Buisnière à Sevrans.

Suite à une délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2019, la Ville de Sevrans a présenté une offre de reprise du bail commercial au liquidateur pour procéder à une commercialisation du local commercial dans le cadre de son action sur le commerce de proximité.

Le cahier des charges ci-après fixe les conditions de rétrocession du bail afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale dans le centre-ville. Ce local se trouve en périmètre de sauvegarde des fonds de commerce, secteur qui occupe une place prépondérante dans le tissu commercial de la Ville. Le cahier des charges comporte les clauses assurant le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale essentielle à un centre-ville vivant et attractif.

### **PRESENTATION DE LA VILLE**

Commune du département de la Seine-Saint-Denis, la ville est située à 20 kilomètres du nord-est de Paris. Elle est limitrophe des communes de Villepinte, Aulnay-sous-Bois, Livry-Gargan et Vaujours.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Sevrans fait partie de l'établissement public territorial Paris Terre d'Envol, succédant à la communauté d'agglomération Terres de France, aux côtés des villes de Aulnay-sous-Bois, Le Blanc-Mesnil, le Bourget, Drancy, Dugny, Tremblay-en-France et Villepinte. Le territoire totalise plus de 360 000 habitants. La population est à l'image de la ville, elle connaît un profond renouvellement lié aux divers projets d'aménagement et permet d'avoir l'attention d'une nouvelle clientèle demandeuse de produits et services de qualité.

#### **Les transports**

La Ville bénéficie d'une desserte importante au niveau des transports en commun. Elle dispose de deux arrêts du RER B : Sevrans-Beaudoctes et Sevrans-Livry. Deux gares disposant d'une intermodalité importante avec un réseau de bus développé mis à disposition aussi bien par la RATP, le CIF et le TRA ainsi que la présence de Noctiliens. Le RER B relie Sevrans au centre-ville parisien à 20 minutes et place la ville à 10 minutes de l'aéroport Charles de Gaulle.

Le tramway T4 reliant Bondy à Aulnay-Sous-Bois dispose de deux arrêts à Sevrans (Freinville-Sevrans ; Rougemont Chanteloup). Toutes ces liaisons en transports constituent un facteur d'attractivité important pour la Ville et son tissu économique.

De plus, de nombreux projets dont le projet de la ligne 16 vont contribuer à mailler encore davantage le territoire. La ligne 16 du métro de Paris est une ligne actuellement en construction. Elle reliera à l'horizon 2024 Saint-Denis Pleyel à Clichy - Montfermeil, puis jusqu'à Noisy - Champs au plus tard en 2030. Elle comportera un tronçon commun d'environ 5 km avec la ligne 17, entre Saint-Denis Pleyel et Le Bourget RER. La Ville sera dotée de deux arrêts sur cette nouvelle ligne dont celui de Sevrans-Livry qui sera à proximité du centre-ville.

#### **L'activité économique**

L'activité économique se situe dans divers quartiers de la Ville avec une forte attractivité pour le centre-ville. Ce dernier joue un rôle clé à l'échelle communale, constituant ainsi un pôle d'attraction essentiel. Il attire de façon optimale la clientèle potentielle et connaît également une fréquentation de la population extérieure à la commune grâce à la proximité de la gare RER B.

Le marché alimentaire attire une clientèle importante sevranaise ou en provenance de villes environnantes (Villepinte) . Ce marché constitue donc une clientèle potentielle pour les commerces situés sur ces axes proches. Sa fréquence est importante puisque se tenant 3 fois par semaine avec une centaine de commerçants, volants et abonnés.

### **Projets urbains**

De nombreux projets urbains vont permettre à la Ville de se développer et revitaliser l'ensemble du territoire. Le projet majeur du centre-ville est celui de l'îlot crétier , entre les rues Auguste-Crétier et Gabriel-Péri au droit du local de l'ancienne « otarie gourmande », il comprendra 200m<sup>2</sup> de commerces, deux résidences neuves et un parking en sous-sol. L'ensemble immobilier est à proximité de lieux culturels (bibliothèque, Micro-Folie) et sportifs (Cité des sports, piscine) et redessinera la cité sevranaise. Par ailleurs, de nombreux quartiers continuent leur développement, Rougemont et le grand quartier Aulnay/Sevrans via les projets de rénovation urbaine.

## **LE LOCAL**

### **Emplacement**

Le local est situé au 16 Place Gaston Buisson qui se trouve au centre-ville, non loin de la gare RER B et de la station Sevrans-Livry desservi par plusieurs arrêts de bus . Il est également situé à côté de divers commerces qui permet de capter une forte clientèle. Autant d'atouts qui permettent à ce local de bénéficier d'un flux de clientèle potentielle important.

### **Potentiel Commercial**

Un nouveau bail commercial sera établi selon les règles en vigueur. Le montant du loyer Hors Charges et Hors Taxes s'élève à 15 000 € par an. Le loyer doit être payé en amont de chaque mois et est fixé à 1 250 €. Le loyer est révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice du coût à la construction publié par l'INSEE. Cette révision s'effectuera dans les conditions de l'article L. 145-38 du Code de commerce. Un dépôt de garantie de 1 250 euros sera également demandé au candidat choisi ainsi qu'une participation à la rédaction du bail commercial.

Le loyer ne prend pas en compte le coût de l'élimination des déchets qui sera à la charge du preneur. Le preneur devra valoriser les déchets à travers le tri de ses déchets et ce en fonction de son activité.

### **Possibilité d'exploitation**

L'objectif est d'apporter une diversification de l'offre commerciale au sein du quartier. Le preneur devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante sur le secteur.

La Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés.

Anciennement occupée pour une activité de chocolaterie, la priorité sera donnée aux projets dont l'activité participe à l'animation du centre-ville et ayant une notion de service de proximité pour les habitants. Par ailleurs, afin de garantir la diversité de l'offre commerciale déjà présente en centre-ville, certaines activités sont exclues.

Sont exclus notamment :

- Les taxiphones et cybercafés ;
- Les débits de boisson ;
- Les commerces de restauration rapide;
- Les bazars ;
- Les épiceries ;
- De même seront exclus les commerces surreprésentés en centre-ville.

La Ville va privilégier les offres nouvelles qui rompent avec les offres commerciales existantes.

## **Description du commerce**

### **Etat des lieux**

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du bail. Un état des lieux se fera entre la Ville et le repreneur en amont de la signature du bail pour définir la prise en charge des travaux par chacune des parties.

### **Superficie**

Le local a une superficie totale de 70 m<sup>2</sup> dont une surface d'espace commerciale estimée à 30m<sup>2</sup>. Le reste du local étant constitué d'une remise au 1<sup>er</sup> étage et un appartement de 31m<sup>2</sup>. Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance. Une fois que le locataire a pris possession des lieux sa responsabilité de l'état du local est alors engagée. Il devra effectuer lui-même les réparations sans pouvoir exiger de la Mairie de Sevran aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le locataire effectuera à ses frais toutes les mises en conformité liées à son activité ou induites par le réaménagement du local (sécurité, hygiène ou accessibilité) et déposera les autorisations administratives préalables, notamment celles nécessaires au titre de l'activité du locataire ;

- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

### **Valeur du bien**

Le bail sera rétrocédé pour une valeur identique à celle de la reprise du bail effectué par la Ville de Sevran, soit moyennant le prix principal de 20 000 € (vingt mille euros).

Les candidats sont invités à faire des propositions en constituant un dossier comme prévu ci-dessous.

## **CHOIX DU REPRENEUR**

### **Le dossier**

Les personnes physiques ou morales devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

- L'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre État membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
- Avis d'imposition actuel du gérant,
- La copie de la carte d'identité du gérant, ou de sa carte de séjour.

Par ailleurs, les porteurs de projet ne doivent avoir aucun lien de parenté avec un membre du conseil municipal de la Ville de Sevrans .

Un dossier technique, comportant :

- Une lettre de motivation,
- Le projet d'activité commerciale ou professionnelle comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
- Une note détaillée sur les travaux nécessaires,
- Le plan de financement du projet,
- Référence d'activités antérieures ou actuelles si nécessaires,
- Tout autre document non indiqué, valorisant la candidature est accepté ( attestation d'hygiène ...)

**Tout dossier incomplet sera écarté.**

Concernant le choix du repreneur, chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature décrit ci-dessus auprès des services administratifs de la Ville de Sevrans à l'adresse suivante :

**Mairie de Sevrans  
Direction du Service Economique  
1 rue Henri Becquerel  
93270 Sevrans**

Celui-ci devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans le cahier des charges ayant institué la reprise du bail commercial mentionné ci-avant, ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat. A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

- Pertinence de l'activité proposée (notamment l'apport en termes de diversité et de qualité par rapport à l'offre commerciale existante sera prise en compte) : **50%** ;
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs et des matériaux envisagés pour ce projet : **30%** ;
- Dossier technique de reprise : appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés (solidité financière du candidat, financement, appréciation du potentiel commercial et viabilité économique du projet) : **20%**.

Une commission se réunira afin d'étudier les candidatures présentées. La commission se donne la possibilité de pouvoir rencontrer les porteurs de projet.

**La décision du choix du repreneur**

« Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération » (article R 214-15).