

CAHIER DES CHARGES « OTARIE GOURMANDE »

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 qui se trouve dans le périmètre de sauvegarde des fonds de commerce est situé en centre-ville. Le cahier des charges comporte les clauses assurant le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale permettant de garantir un centre-ville vivant et attractif.

Une ville au dynamisme renouvelé porteuse de nombreux projets

De nombreux projets urbains vont permettre à la Ville de se développer et moderniser l'ensemble du territoire. Le projet majeur du centre-ville est celui de l'îlot Crétier, entre les rues Auguste Crétier et Gabriel Péri. Il sera composé de deux nouvelles résidences, un parking en sous-sol et des rez-de chaussée commerciaux. L'ensemble immobilier est situé à proximité de lieux culturels (bibliothèque, Micro-Folie) et sportifs (Cité des sports, piscine). Par ailleurs, de nombreux quartiers continuent leur développement, Rougemont et le grand quartier Aulnay/Sevrans via les projets de rénovation urbaine.

Un maillage de transports en commun important

La Ville bénéficie d'une desserte importante au niveau des transports en commun. Elle dispose de deux arrêts du RER B : Sevrans-Beaudottes et Sevrans-Livry. Deux gares disposant d'une intermodalité importante avec un réseau de bus développé mis à disposition aussi bien par la RATP et le CIF ainsi que la présence de Noctiliens. Le RER B relie Sevrans au centre-ville de Paris en 20 minutes et le centre de 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 transport constituent un facteur d'attractivité important pour la Ville et son tissu économique.

De plus, l'arrivée de la ligne 16 du métro de Paris va contribuer à mailler encore davantage le territoire. Elle reliera à l'horizon 2026, Saint-Denis Pleyel à Clichy-Montfermeil, puis jusqu'à Noisy-Champs au plus tard en 2030. Elle comportera un tronçon commun d'environ 5 kms 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 à proximité du centre-ville.

Une activité commerciale et artisanale en plein essor

L'activité économique de la Ville est répartie dans les 8 polarités commerciales avec une forte volonté de faire du centre-ville un pôle d'attraction central.

Le marché alimentaire attire une importante clientèle sevranaise mais également des villes environnantes (Villepinte, Aulnay-sous-Bois...). Ce marché, composé d'une centaine de commerçants, constitue une zone de chalandise importante pour les commerces situés en centre-ville. Sa fréquence est importante puisqu'il se tient 3 fois par semaine.

Le local situé 16, place Gaston Bussière se situe sur l'artère commerciale du centre-ville.

LE LOCAL



Il est composé de l'ancienne chocolaterie *l'otarie gourmande* et d'une ancienne agence immobilière *Transimmo*.

Le montant du loyer :

Le montant du loyer hors taxes et hors charges s'élève à 18 000 € par an. Le loyer doit être payé en amont de chaque mois est fixé à 1500 €. Afin de faciliter l'établissement du futur commerçant ou artisan un dégrèvement sera mis en place pour les 3 premières années et réparti comme suit :

- 40 % la première année ;
- 20 % la deuxième année ;
- 10 % la troisième année.

Le montant du loyer est révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice du coût de 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 1 500 € 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.

Possibilité d'exploitation

L'objectif est d'apporter une diversification de l'offre commerciale au sein du centre-ville. 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 priorité sera donnée aux projets dont l'activité participe à l'animation du centre-ville. Les activités s'inscrivant dans une démarche de circuit court et portant des valeurs de l'économie circulaire auront la préférence de la municipalité.

Par ailleurs, afin de garantir la diversité de l'offre commerciale déjà présente en centre-ville, certaines activités sont exclues, notamment :

- les taxiphones et cybercafés ;
- les débits de boissons ;
- la restauration rapide ;
- les bazars ;
- les épiceries ;
- les commerces surreprésentés en centre ville (cabinet d'assurances, agences immobilières ...).

Description du commerce

Prise en état des lieux

Des travaux importants de réfection doivent être effectués dans le local, notamment la réunification des locaux en une seule cellule commerciale. Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la signature du bail.

Le preneur 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 liées à l'activité du locataire.

Un état des lieux se fera entre la Ville et le preneur en amont de la signature du bail, une gratuité de loyer pourra être proposée pendant la durée des travaux, selon l'ampleur des travaux envisagés, sans excéder une durée de 6 mois.

Superficie

Le local, actuellement divisé en 2 surfaces commerciales distinctes, a une superficie totale d'environ 100 m² avec une surface d'espace commercial estimée à 66 m². Le reste du local est constitué d'une remise au 1^{er} étage et un appartement de 31 m².

MODALITÉS DE CANDIDATURE ET CHOIX DU PRENEUR

Le dossier de candidature :

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 :

Un dossier administratif comportant :

- l'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;
- la copie de la carte d'identité du candidat, ou de sa carte de séjour.

Un dossier technique comportant :

- Un descriptif du projet d'activité commerciale/artisanale envisagé comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieurs du local.

Des visites du local seront prévues sur demande par mail à grp_economie@ville-sevran.fr les :

- 15 septembre ;

- 21 septembre.
- Une note détaillée sur les travaux nécessaires ;
- Le plan de financement du projet ;
- Tout autre document non indiqué, valorisant la candidature est accepté.

Tout dossier incomplet sera écarté :

Concernant le choix du preneur, chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature décrit ci-dessus auprès des services administratifs de la ville de Sevrans avant le 30 octobre 2022 à l'adresse suivante :

Maire de Sevrans
Direction du Développement Économique
1, rue Henri Becquerel
93270 SEVRANS
OU
Par mail à grp_economie@ville-sevrans.fr

La candidature 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, ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat. A ce titre, et après examen du dossier de candidature, le choix du preneur sera déterminé par une commission composée d'élus et de représentants de l'association des commerçants de la ville (l'ASDEC). Cette commission se réserve le droit d'auditionner les 5 meilleures candidatures.