





# Bordereau de signature

## DEL2016\_0154



Signataire	Date	Annotation
actes actes-mairie, <i>Gestion des Actes MAIRIE</i>	04/10/2016	 Visa
actes actes-mairie, <i>Gestion des Actes MAIRIE</i>	04/10/2016	 Transmis
<i>Gestion des Actes MAIRIE</i>		 Archivé
	Réponse de la plate-forme : Acquittement reçu (Date: 2016-10-04)	

Dossier de type : ACTES\_MAIRIE // deliberation\_mairie

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**LIBERTE - EGALITE – FRATERNITE**

Département de  
**SEINE ET MARNE**

DEL2016\_ 0754

Arrondissement de  
**TORCY**

**COMMUNE DE NOISIEL**

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**des délibérations du Conseil Municipal**

Canton de  
**CHAMPS-SUR-MARNE**

**SÉANCE ORDINAIRE DU 30 septembre 2016**  
*L'an deux mille seize, le trente septembre, à 20h30*

*Le Conseil Municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 22 septembre 2016 s'est  
assemblé au lieu ordinaire de ses séances, salle du Conseil, Mairie Principale, sous la présidence de  
**M. VACHEZ, Maire de Noisiel***

**PRÉSENTS** : M. VACHEZ, Mme. NATALE (départ à 21h35), Mme DODOTE,  
M.VISKOVIC, Mme NAKACH, M. TIENG, Mme NEDJARI, M.RATOUCHNIAK, M.BEAULIEU,  
Mme BEAUMEL, Mme CAMARA, Mme JULIAN, M.FONTAINE, Mme DAGUILLANES,  
M. MAYOULOU NIAMBA, Mme MONIER, M.NYA NJIKÉ, Mme COLLETTE, M.BARDET,  
M.DRAMÉ, M.KAPLAN, M. KRZEWSKI, Mme BOUHENNI, M.NGYUEN.

**ÉTAIENT EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS** :

*M. DIOGO qui a donné pouvoir à M.VISKOVIC,  
M. SANCHEZ qui a donné pouvoir à M.BARDET,  
Mme TROQUIER qui a donné pouvoir à M.TIENG,  
Mme ROTOMBE qui a donné pouvoir à Mme BOUHENNI,  
M.CALAMITA qui a donné pouvoir à Mme COLLETTE,  
Mme VICTOR qui a donné pouvoir à Mme MONIER,  
M.ROSENMANN qui a donné pouvoir à M. FONTAINE,  
Mme PHAM qui a donné pouvoir à M.DRAMÉ.  
Mme NATALE qui a donné pouvoir à partir de 21h35 à Mme JULIAN.*

**ABSENTS** : Mme PELLICIOLI.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : M.KAPLAN.

*Le point n°10 de l'ordre du jour a été examiné après le point n°4.*

**Point 13: Approbation du cahier des charges relatif à la mise en location du local commercial  
situé 73 cours des Roches**

**Acquitté en PREFECTURE le 04/10/2016**



0154

- suite DEL2016\_ portant sur l'approbation du cahier des charges relatif à la mise en location du local commercial situé 73 cours des Roches

*VU le Code Général des Collectivités territoriales,*

*VU la note explicative de synthèse adressée aux membres du Conseil Municipal et portant sur le cahier des charges permettant la mise en location du local commercial situé 73 cours des Roches*

*VU l'avis favorable émis par la commission politique de la ville, emploi, activités commerciales lors de sa réunion du 15 septembre 2016,*

**CONSIDÉRANT** que l'exercice du droit de préemption institué par le décret du 26 décembre 2007 s'inscrit dans une politique engagée depuis quelques années par la ville de Noisiel afin de dynamiser le commerce et les services de proximité et de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population,

**CONSIDÉRANT** que la sélection du candidat final doit être réalisée sur des critères de sélection objectifs et que ceux-ci doivent être préalablement communiqués à tout candidat potentiel,

**ENTENDU** l'exposé de M.VISKOVIC, Maire-Adjoint chargé des Travaux, de la Tranquillité Publique, de la Politique de la Ville et des Activités Commerciales,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DELIBÉRÉ À L'UNANIMITÉ**

**APPROUVE** le cahier des charges permettant la mise en location du local commercial situé 73 cours des Roches, ci-annexé.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.*

*La présente délibération est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.*

**POUR EXTRAIT CONFORME**

Le Maire

D. Vachez



**Daniel VACHEZ**

Transmis au représentant de l'Etat le	- 4 OCT. 2016
Publié le	- 4 OCT. 2016

**Acquitté en PREFECTURE le 04/10/2016**





**CAHIER DES CHARGES**  
**MISE EN LOCATION LOCAL COMMERCIAL**  
**73 COURS DES ROCHES**

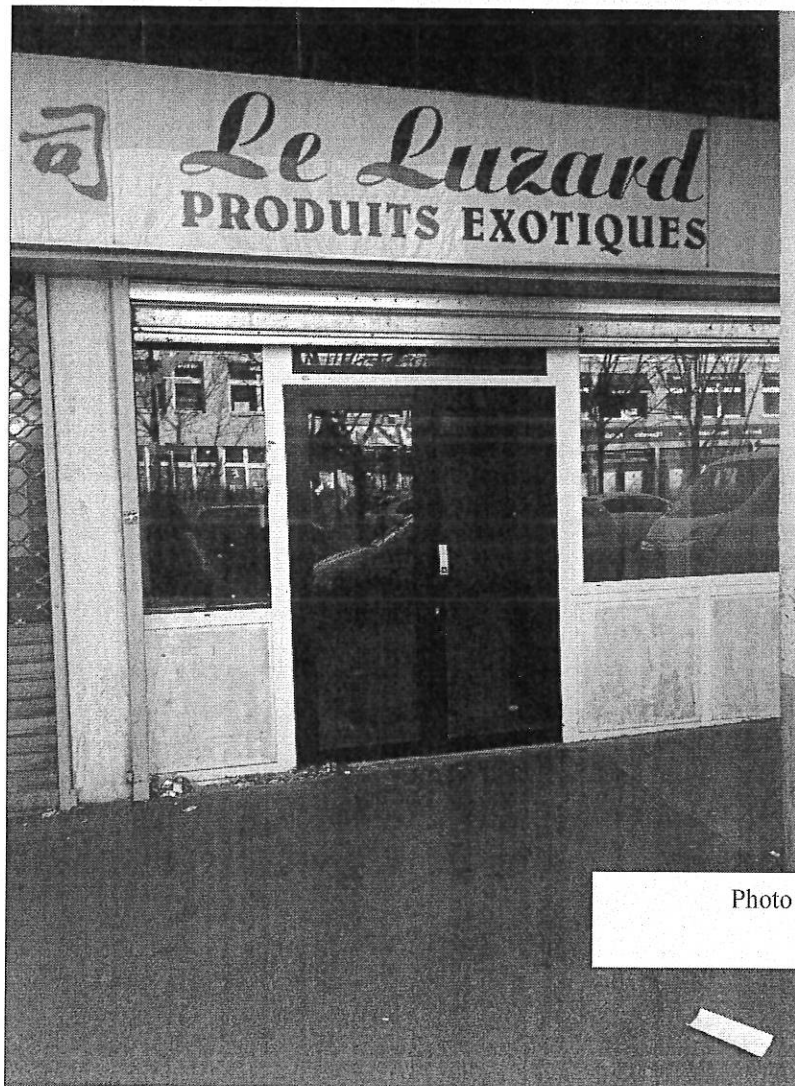
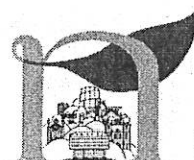
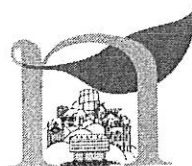


Photo provisoire



## Sommaire

1- Préambule	3
2- Objet de ce cahier des charges	3
3- Descriptif du local concerné par la mise en location	3
3-1 Situation	3
3-2 Désignation	4
4- Conditions de mise en location	5
4-1 Loyer	5
4-2 Disponibilité des lieux	5
4-3 Etat des lieux	5
4-4 Accord du Conseil Municipal	6
5- Présentation des candidatures	6
6- Calendrier	6
7- Les conditions du choix du locataire	6
8- La décision du choix du locataire	7



## 1- Préambule

L'exercice du droit de préemption institué par le décret du 26 décembre 2007 s'inscrit dans une politique engagée depuis quelques années par la ville de Noisiel afin de dynamiser le commerce et les services de proximité et de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population.

Ainsi, la ville de Noisiel a instauré le droit de préemption sur les fonds commerciaux, fonds artisanaux et baux commerciaux sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune (délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2008).

Le secteur du Cours des Roches est une zone géographique exposée à une spécialisation de ses activités commerciales, en particulier, des activités de restauration rapide à emporter et d'alimentation générale qui occupent une place prépondérante dans le tissu commercial de la rue.

Dans le cadre de sa politique volontariste de préservation de la diversité commerciale au sein du quartier du Lizard, la ville de Noisiel a procédé, par délibération du Conseil Municipal réf. n° 2015\_0066 du 17 avril 2015, à la préemption d'un local commercial situé 73, cours des Roches.

## 2- Objet de ce cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre à l'objectif de la Ville de procéder à la mise en location de ce local au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité.

Le cahier des charges est approuvé par délibération du Conseil Municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

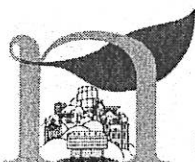
La Ville publie ce cahier des charges par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du bail, le montant du loyer proposé et mentionne la possibilité de le consulter en mairie.

## 3- Descriptif du local concerné par la mise en location

### 3-1 Situation

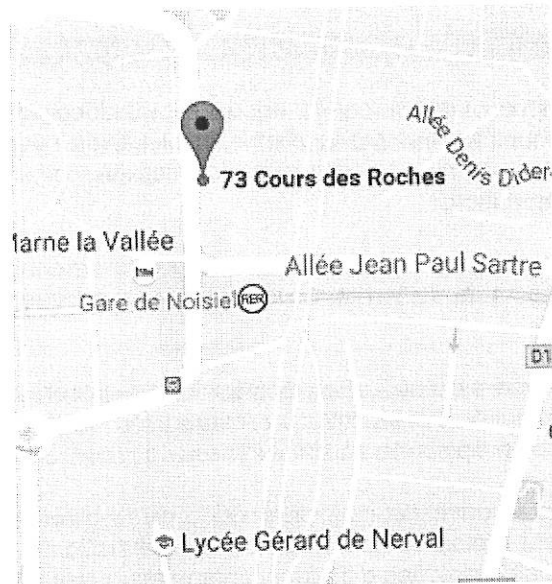
Le local concerné est situé en plein cœur du quartier du Lizard, au 73 cours des Roches, sur un axe très fréquenté, celui-ci étant à proximité de la gare RER A, d'arrêts de bus, du marché de Noisiel se tenant quatre jours par semaine ainsi que de services municipaux (mairie annexe), d'équipements sportifs et de loisirs.

Des places de stationnement sont situées à proximité, le local se trouvant environ à 300 mètres d'un parking extérieur et du parking du centre omnisports qui offrent un total de 199 places de stationnement. L'achèvement fin août 2016 de la réalisation des travaux du pôle gare et le projet de requalification du quartier du cours des Roches qui débutera en 2017, contribueront encore davantage au dynamisme de ce secteur.





# VILLE DE NOISIEL



## 3-2 Désignation

### *a. Eléments cadastraux :*

Référence cadastrale du local : AI n°56  
Coordonnées du propriétaire : Ville de Noisiel (77186)

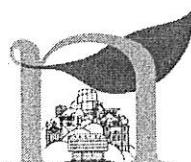
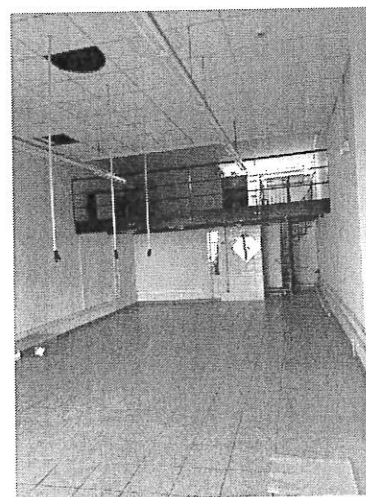
### *b. Description du commerce :*

Le bâtiment est constitué :

- d'une boutique sur rue et sous arcade en Rdc ;
- d'une porte vitrée avec rideau de fer ;
- d'une mezzanine ;
- d'un WC ;

Le tout pour une superficie d'environ 79 m<sup>2</sup>.

Prévoir des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé.





Des photos avec le local nettoyé  
seront publiées

### *c. Nature du bail :*

Il sera établi un bail commercial de type 3 / 6 / 9. La Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés.

Si aucune activité n'est recherchée de manière exclusive, les commerces de restauration rapide seront toutefois exclus et ce de manière à garantir la diversité de l'offre commerciale.

## **4- Conditions de mise en location**

### **4-1 Loyer**

La ville consent à mettre en place un loyer progressif et ce, de manière à ce que le candidat puisse financer plus aisément le montant des travaux et aménagements qui seront nécessaires au démarrage de son activité.

#### *Période 1 (durée d'un an) :*

Le local est loué moyennant un loyer annuel de **16 800 euros charges comprises** indexé sur l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) payable en quatre termes égaux de 4 200 euros charges comprises en début de chaque trimestre.

#### *Période 2 (après la première année d'activité) :*

Le loyer sera révisé moyennant un loyer annuel de **20 400 euros charges comprises** indexés sur l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) payable en quatre termes égaux de 5 100 euros charges comprises en début de chaque trimestre.

**Le montant du dépôt de garantie est de 2000 €.**

A cette somme s'ajouteront, à la charge du locataire les frais de rédaction d'acte pour le bail.

### **4-2 Disponibilité des lieux**

Les locaux sont disponibles immédiatement.

### **4-3 Etat des lieux**

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la mise en location sans pouvoir exiger de travaux de la part du bailleur et ce en corrélation avec l'effort de la Ville concernant l'aménagement du montant du loyer la première année.

L'ensemble des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé seront à la charge du locataire.

## 4-4 Accord du Conseil Municipal

La mise en location du présent local est subordonnée à la validation du Conseil Municipal.

## 5- Présentation des candidatures

Dans le cadre de la mise en valeur et de la redynamisation du centre ville, les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes alentour et ce, développé autour de la vente de produits et de services de qualité.  
Le projet devra être rendu **en 2 exemplaires sous format papier**.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- La présentation du projet commercial ou artisanal.
- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts en phase 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.
- Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt.
- Un visuel des aménagements extérieurs et intérieurs avec les agencements envisagés.
- Copie de la carte d'identité du gérant ou de la carte de séjour.
- Avis d'imposition actuel du gérant.
- Le statut matrimonial du locataire.

## 6- Calendrier

Les dossiers de candidatures devront parvenir à la Ville de Noisiel au plus tard le 12 novembre 2016 à 12 heures et être adressés par courrier à :

Monsieur le Maire  
Ville de Noisiel  
Secteur Activités commerciales  
26 place Emile-Menier  
77186 Noisiel

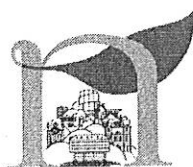
La publicité de la vente du bail commercial (presse et internet) et les visites du local se dérouleront **du 3 octobre au 3 novembre 2016**. Les visites seront organisées sur RDV auprès du secteur Activités commerciales.

## 7- Les conditions du choix du locataire

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 la délibération du Conseil Municipal ayant institué le droit de préemption 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 locataire 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) : **55 %**
- 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) : **30 %**
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs** : **15 %**



## 8- La décision du choix du locataire

La décision du choix du locataire s'effectuera par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2016.

Dans le mois suivant la signature du bail, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant le nom et l'activité du locataire ainsi que les conditions financières de l'opération.

