

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE ORDINAIRE DU 10 DECEMBRE 2020**

**NOMBRE DE CONSEILLERS :**

- en exercice	29
- présents	22
- votant par procuration	0
- absents	7
- total des votants	22

xxx

Compte rendu de la séance affiché le 14 décembre 2020.

xxx

L'an deux mille vingt, le jeudi dix décembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Lillebonne, légalement convoqué le 1<sup>er</sup> décembre, s'est assemblé en session ordinaire dans la salle de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Christine DÉCHAMPS, Maire.

Afin d'assurer la tenue de la réunion du Conseil Municipal dans des conditions conformes aux règles sanitaires en vigueur, celle-ci s'est déroulée sans que le public ne soit autorisé à y assister. Le caractère public de la réunion a toutefois été assuré puisque les débats étaient accessibles au public, en direct, via le compte Facebook de la commune.

Étaient présents :

Mme Christine DÉCHAMPS, Maire

M. Kamel BELGHACHEM, Mme Emmanuelle PATIN, M. Yves GIMAY, Mme Marie-Hélène LONGO, M. Franck LEMAÎTRE, Mme Fabienne MANDEVILLE, M. Pascal SZALEK, Mme Virginie RUFFIN-MICHEL, Adjoints,

Mme Chantal BEAUDOIN, Mme Michelle DAJON, Mme Brigitte POLLET, Mme Evelyne BAILLEUL, Mme Nathalie CASTEL, M. Sébastien MORO, M. Junior MOUDJIH A FIONG, M. Tarek HAMMAN, M. Damien AUBÉ, M. Fabrice LEPAREUX, M. Omar BELGHACHEM, M. Johan GONZALEZ, Mme Marianne DUHAMEL, Conseillers Municipaux.

Absents :

M. Philippe LEROUX, Mme Arlette LECACHEUR, M. Patrick WALCZAK, Mme Sylvie DE MILLIANO, M. Patrick CIBOIS, Mme Laurence HARDY, M. Jean-Yves GOGNET, Conseillers Municipaux.

formant la majorité des membres en exercice.

Mme Evelyne BAILLEUL est nommée secrétaire par le Conseil Municipal à l'ouverture de la séance.

**Délibération n°: D.127/12.20**

**Objet : Mise en place du dispositif Boutique Test**

**Délibération n°: D.127/12.20**

**Objet : Mise en place du dispositif Boutique Test**

Après avoir conduit plusieurs plans d'actions afin de renforcer sa dynamique commerciale, la Ville de Lillebonne, accompagnée de ses partenaires Caux Seine agglo et l'agence Caux Seine développement, souhaite favoriser l'implantation de commerces porteurs d'initiatives et d'attractivité territoriale par le biais du dispositif « boutique test ».

Ce dispositif a pour ambition de répondre aux problématiques rencontrées par les personnes désireuses de créer leur commerce :

- Trouver un local disponible avec un loyer adapté à un début d'activité,
- Tester son concept en minimisant les investissements de départ,
- Se confronter à la réalité du marché.

Le dispositif est source de partenariats, de développement et de soutien aux initiatives.

Son objectif est double puisqu'il vise à favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville et l'espace Batic, mais aussi à renforcer l'essor de l'attractivité de ces secteurs en limitant la vacance commerciale.

Dans le cadre de ce dispositif, le propriétaire du local propose un bail commercial dérogatoire au porteur de projet sélectionné, pour une durée d'un an.

Au regard de la présentation des pièces justificatives des loyers acquittés, la Ville apporte son soutien au porteur de projet en lui versant une aide financière à hauteur de 100% les 3 premiers mois, 75% du 4<sup>ème</sup> au 6<sup>ème</sup> mois, 50% du 7<sup>ème</sup> au 9<sup>ème</sup> mois et 25% du 10<sup>ème</sup> au 12<sup>ème</sup> mois.

Le dispositif se limitera à l'ouverture de 5 boutiques test par an.

Le fonctionnement du dispositif « Boutique Test » est précisé dans un règlement annexé à la présente délibération, qui prévoit notamment la signature d'une convention entre la Ville et les porteurs de projet sélectionnés.

Aussi, au regard de ce qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1511-3 et L.2121-29,

Considérant l'intérêt que présente le dispositif « Boutique Test » pour la dynamisation du commerce de centre-ville et de l'espace Batic,

Considérant que la somme des aides publiques accordées au porteur de projet n'excède pas les taux et les montants maximaux applicables notamment ceux du Règlement (UE) n°1407/2013 de la commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne aux aides de minimis,

Monsieur SZALEK propose au Conseil Municipal :

- d'autoriser la mise en place du dispositif « Boutique Test » sur la commune de Lillebonne,
- d'adopter le règlement de fonctionnement du dispositif,

**Délibération n°: D.127/12.20**

**Objet : Mise en place du dispositif Boutique Test**

- d'adopter la convention cadre de partenariat à intervenir entre la Ville et les porteurs de projet,
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer lesdites conventions, ainsi que tous autres actes afférents.

*La somme correspondant à la participation financière de la Ville sera imputée sur les crédits prévus à cet effet sur le budget de la Ville, nature 6574.*

**DÉLIBÉRATION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.**

*Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.  
Et ont les membres présents signé au registre après lecture.*

*Pour extrait certifié conforme,  
le Maire de Lillebonne,*



*[Handwritten signature]*



**Dispositif  
« Boutique Test »  
à Lillebonne**



**ENVIE DE VOUS INSTALLER ?**

Contactez-nous : 02 32 84 40 32



## CONTEXTE

Après avoir conduit plusieurs plans d'actions afin de renforcer sa dynamique commerciale, la Ville de LILLEBONNE, accompagnée de ses partenaires Caux Seine agglo et l'agence Caux Seine développement, a décidé de favoriser l'implantation de structures commerciales porteuses d'initiatives et d'attractivité territoriale.

La Ville de Lillebonne a décidé, par délibération n°D.149/12.20 du Conseil Municipal du 10 décembre 2020, d'adhérer au dispositif « boutique test », qui a pour ambition de répondre aux problématiques rencontrées par les personnes désireuses de créer leur commerce :

- Trouver un local disponible avec un loyer adapté à un début d'activité ;
- Tester son concept en minimisant les investissements de départ ;
- Se confronter à la réalité du marché.

Le dispositif est source de partenariats, de développement, et de soutien aux initiatives.

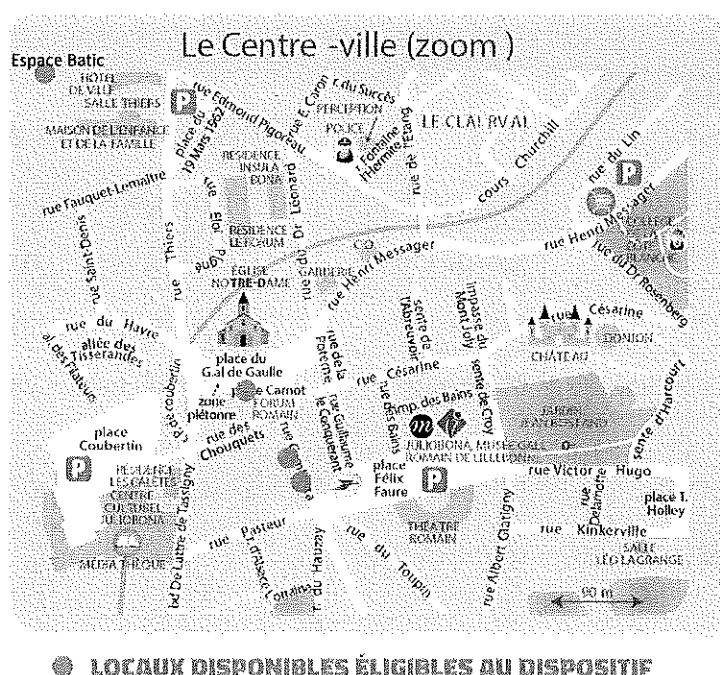
Son objectif est double puisqu'il vise à favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville et l'espace Batic, mais aussi à renforcer l'essor de l'attractivité de ces secteurs en limitant la vacance commerciale, qui est actuellement de 11%.

## REGLEMENT DU DISPOSITIF DE L'APPEL A PORTEURS DE PROJETS

### 1. LES LOCAUX

Les locaux commerciaux bénéficiant du dispositif Test mis à la disposition du porteur de projet sont sélectionnés suite à un accord avec les propriétaires des murs commerciaux ou sont la propriété de la Ville. Les locaux vacants situés sur la zone d'activité Batic sont intégrés dans le dispositif. La sélection de ces locaux peut évoluer en fonction du contexte et de leur disponibilité.

Sélection prévisionnelle, à titre d'exemple, des locaux intégrant le périmètre du dispositif test à la date du 10 décembre 2020 :



### 2. LE BAIL COMMERCIAL

Dans un premier temps, le propriétaire du local propose un bail commercial dérogatoire (bail précaire) au porteur de projet sélectionné. Le bail dérogatoire est régi par les dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce.

La durée du dispositif « Boutique Test » est d'une année, non renouvelable.

Dans un second temps, à la fin de cette première année, le bail est revu entre le porteur de projet s'il souhaite rester dans les lieux, et le propriétaire qui s'engage à ne pas réévaluer le loyer au-delà de l'indice des loyers commerciaux.

### 3. LE LOYER

Le loyer mensuel est fixé en fonction des locaux retenus dans le cadre du dispositif et doit correspondre au prix moyen du marché. Il est négocié au préalable entre la Ville de Lillebonne et le bailleur.

Le loyer est réglé par le porteur de projet directement au propriétaire (selon les modalités du bail dérogatoire).

A réception de la quittance, la Ville de Lillebonne apporte son soutien au porteur de projet en lui versant une aide financière.

Afin de proposer un loyer modéré et progressif, cette aide est décomposée de la manière suivante :

Durée	Prise en charge de la location	
	Ville de Lillebonne	Porteur de projet
3 premiers mois	100%	Montant des charges
Du 4 <sup>ème</sup> au 6 <sup>ème</sup> mois :	75% du loyer	25% du loyer + charges
Du 7 <sup>ème</sup> au 9 <sup>ème</sup> mois :	50% du loyer	50% du loyer + charges
Du 10 <sup>ème</sup> au 12 <sup>ème</sup> mois :	25% du loyer	75% du loyer + charges
A partir du 13 <sup>ème</sup> mois :	0% du loyer	100% du loyer + charges

### 4. LES CANDIDATURES

#### ✓ Projets éligibles

Les conditions d'éligibilité :

- Création ou développement d'une entreprise commerciale ou artisanale dont l'activité n'est pas présente en centre-ville afin de développer l'attractivité ;
- Immatriculation obligatoire au RM ou RCS (existante ou en cours);
- Etre à jour de ses paiements à l'égard de l'administration fiscale.

Sont exclues les pharmacies, les banques, les assurances, les agences immobilières et toutes autres activités jugées non attractives pour le centre-ville par le jury.

#### ✓ Modalités de réponse à l'appel

Les porteurs de projet sont invités à remplir un dossier de candidature et à fournir les pièces justificatives suivantes :



- Dossier de Candidature dûment rempli en format papier ou en ligne ;
- Justificatif d'identité (carte d'identité ou passeport, et titre de séjour pour les ressortissants non-européens) ;
- Business plan sur 2 ans ;
- Etude de marché (si réalisée) ;
- Statuts de la société et K bis de moins de trois mois (si existants) ;
- Evaluation du projet s'il a bénéficié d'un accompagnement préalable ;
- Tout élément permettant d'enrichir le dossier (photos, CV, plaquette de présentation, etc.)

Les éléments du dossier peuvent être transmis, par mail à [s.kittler@cauxseine.fr](mailto:s.kittler@cauxseine.fr), ou être déposés au Pôle Commerce de Caux Seine développement situé 7 rue des terrasses 76330 Port-Jérôme-sur-Seine.

Les dossiers des candidats, ainsi que les documents de présentation associés, seront entièrement rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros. Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur candidature.

## 5. PROCESSUS DE SELECTION

Un comité de sélection est créé et est composé comme suit :

- 4 représentants de la Ville de Lillebonne (3 élus et 1 technicien),
- 1 représentant de Caux Seine agglo/Caux Seine Développement,
- 1 représentant de la Cité Commerciale.

La Ville se réserve le droit de tenir compte de l'avis de la CCI Seine Estuaire et de la CMA76.

### ✓ Critères d'appréciation

- La viabilité économique du projet (5 points) ;
- La qualité et la nature de l'offre proposée (5 points) ;
- L'impact sur l'attractivité par rapport au flux généré (5 points) ;
- L'expérience et la motivation du candidat (5 points).

En cas de besoin, la Ville de Lillebonne se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Elle se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local.

### ✓ Planning

ETAPE 1 - Examen des candidatures et présélection

ETAPE 2 - Notification de présélection par mail et/ou téléphone

ETAPE 3 - Entrevue avec les porteurs de projets présélectionnés

ETAPE 4 - Notification de la décision finale par mail

ETAPE 5 - Evaluation des besoins d'accompagnement et réalisation du bail commercial

ETAPE 6 - Inauguration de la boutique souhaitée

## **6. ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE LILLEBONNE**

- Mettre en place une convention de partenariat avec le porteur de projet (cf annexe) ;
- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet et définir avec lui des objectifs propres à son activité ;
- Apporter une aide technique et un accompagnement adapté, en fonction des besoins du porteur de projet ;
- Fournir une aide logistique, c'est-à-dire un local en bon état d'usage et loué à un tarif modéré et progressif au porteur de projet ;
- Accompagner la recherche de financements (subvention spécifique liée au présent appel à projets) ;
- Assurer la promotion du dispositif « Boutique Test » par le biais de la prise en charge de flyers, de vitrophanie et de tout autre moyen de communication mis à sa disposition ;
- De plus, le porteur de projet bénéficiera d'une première année d'adhésion gratuite à la Cité Commerciale, offerte par ladite association.

## **7. ENGAGEMENTS DU PROPRIETAIRE DU LOCAL COMMERCIAL**

- Fournir un local en bon état d'usage avec un loyer au prix du marché ;
- S'engager à ne pas réévaluer le loyer au-delà de l'indice des loyers commerciaux, auprès du porteur de projet, à la suite de la période « Test » en partenariat avec la Ville ;
- Approuver et signer le présent règlement.

## **8. ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS DU PORTEUR DE PROJET**

- Exercer son activité au minimum cinq jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante. Il devra se conformer au Code du Travail, notamment en termes de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée ;
- S'engager à entrer dans un dispositif d'accompagnement proposé par les partenaires ;
- Participer à la dynamique collective du commerce du centre-ville ;
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur du local en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais ;
- Fournir un bilan semestriel détaillé de son activité et informer de l'évolution du chiffre d'affaires lors des points de situation mensuels proposés par la Ville de Lillebonne ;
- S'engager à respecter le champ d'activité préalablement défini ;
- Fournir mensuellement les pièces justificatives des loyers acquittés ;
- Etre en règle au regard de ses obligations fiscales et sociales
- Approuver et signer le présent règlement ;
- Signer avec la Ville de Lillebonne une convention, telle que mentionnée à l'article 6, précisant les obligations des parties.

Un exemplaire du présent règlement est remis pour approbation et signature, au propriétaire du local et au porteur de projet lors de la première réunion de lancement de la boutique test.

Le propriétaire :

*J'atteste avoir pris connaissance du présent règlement et en accepte les modalités.*

A Lillebonne, le :

NOM, Prénom :

*Signature, précédée de la mention « Lu et approuvé »*

---

Le porteur de projet :

*J'atteste avoir pris connaissance du présent règlement et en accepte les modalités.*

A Lillebonne, le :

NOM, Prénom :

*Signature, précédée de la mention « Lu et approuvé »*





## **Dispositif « Boutique Test » - Convention cadre de partenariat**

### **Entre les soussignés**

La Ville de Lillebonne, représentée par Madame Christine DÉCHAMPS, Maire, domiciliée en Mairie - BP 20071 - 76170 Lillebonne, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n°D.127/12.20 du Conseil Municipal du 10 décembre 2020,

Et

Le porteur de projet.

Il est convenu ce qui suit :

### **Objet de la convention**

Afin de favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville et l'espace Batic et de renforcer l'essor de l'attractivité de ces secteurs en limitant la vacance commerciale, la Ville de LILLEBONNE a décidé d'adhérer au dispositif « boutique test ».

Ce dispositif a pour ambition de répondre aux problématiques rencontrées par les personnes désireuses de créer leur commerce :

- Trouver un local disponible avec un loyer adapté à un début d'activité ;
- Tester son concept en minimisant les investissements de départ ;
- Se confronter à la réalité du marché.

### **Article 1 - ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE LILLEBONNE**

La Ville de Lillebonne, avec le soutien de ses partenaires, Caux Seine aggro et l'agence Caux Seine développement, s'engage à :

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet et définir avec lui des objectifs propres à son activité ;
- Apporter une aide technique et un accompagnement adapté, en fonction des besoins du porteur de projet ;
- Fournir une aide logistique, c'est-à-dire un local en bon état d'usage et loué à un tarif modéré et progressif au porteur de projet ;
- Accompagner la recherche de financements (subvention spécifique liée au présent appel à projets) ;
- Assurer la promotion du dispositif « Boutique Test » par le biais de la prise en charge de flyers, de vitrophanie et de tout autre moyen de communication mis à sa disposition ;

- De plus, le porteur de projet bénéficiera d'une première année d'adhésion gratuite à la Cité Commerciale, offerte par ladite association.

## **Article 2 – ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS DU PORTEUR DE PROJET**

Le porteur de projet s'engage à :

- Exercer son activité au minimum cinq jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante, en veillant à se conformer au Code du Travail, notamment en termes de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée ;
- S'engager à entrer dans un dispositif d'accompagnement proposé par les partenaires ;
- Participer à la dynamique collective du commerce du centre-ville;
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur du local en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais ;
- Fournir un bilan semestriel détaillé de son activité et informer de l'évolution du chiffre d'affaires lors des points de situation mensuels initiés par la Ville de Lillebonne ;
- S'engager à respecter le champ d'activité préalablement défini ;
- Fournir mensuellement les pièces justificatives des loyers acquittés ;
- Etre en règle au regard de ses obligations fiscales et sociales
- Approuver et signer le règlement du dispositif « Boutique Test » ;
- Signer avec la Ville de Lillebonne une convention de partenariat, précisant les obligations des parties.

## **Article 3 – Prise en charge du loyer**

Le loyer mensuel est fixé en fonction des locaux retenus dans le cadre du dispositif et doit correspondre au prix moyen du marché. Il est négocié au préalable entre la Ville de Lillebonne et le bailleur.

Le loyer est réglé par le porteur de projet directement au propriétaire (selon les modalités du bail dérogatoire).

A réception de la quittance, la Ville de Lillebonne apporte son soutien au porteur de projet en lui versant une aide financière.

Afin de proposer un loyer modéré et progressif, cette aide est décomposée de la manière suivante :

Durée	Prise en charge de la location	
	Ville de Lillebonne	Porteur de projet
3 premiers mois	100%	Montant des charges
Du 4 <sup>ème</sup> au 6 <sup>ème</sup> mois :	75% du loyer	25% du loyer + charges
Du 7 <sup>ème</sup> au 9 <sup>ème</sup> mois :	50% du loyer	50% du loyer + charges
Du 10 <sup>ème</sup> au 12 <sup>ème</sup> mois :	25% du loyer	75% du loyer + charges
A partir du 13 <sup>ème</sup> mois :	0% du loyer	100% du loyer + charges

#### **Article 4 - Durée de la convention**

La présente convention est signée pour une période d'un an à partir de la date de la signature, période qui couvre la durée du dispositif « Boutique Test » conclu entre le porteur de projet et la Ville.

Elle est non renouvelable.

Lorsque le délai prévu entre les signataires de la présente convention prend fin, le bail est revu entre le porteur de projet s'il souhaite rester dans les lieux, et le propriétaire, qui s'engage à ne pas réévaluer le loyer au-delà de l'indice des loyers commerciaux.

#### **Article 5 - Evaluation**

La convention fera l'objet d'une évaluation au bout de 6 mois de fonctionnement de la boutique test, puis à l'expiration du bail, afin de mesurer l'atteinte des objectifs et les moyens mis en œuvre.

Un point de situation sera également organisé tous les mois entre la Ville de Lillebonne et le porteur de projet.

#### **Article 6 - Révision et Résiliation de la convention**

Toute modification de la présente convention dans sa définition comme dans ses conditions ou modalités d'exécution, en accord entre les deux parties, fera l'objet d'un avenant.

Le porteur de projet peut à tout moment résilier de plein droit la présente convention en le notifiant à la Ville de Lillebonne par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La résiliation est encourue de plein droit sans qu'il soit besoin d'autres formalités en cas de manquement du porteur de projet à une quelconque de ses obligations résultant de la présente convention. Dans ce cas, la résiliation est notifiée par la Ville de Lillebonne au porteur de projet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de résiliation de la convention avant son terme, ou, si à l'expiration de celle-ci, le dispositif n'est pas reconduit, le porteur de projet devra restituer le local mis à sa disposition, en parfait état, dans la limite d'une usure normale, selon les dispositions prévues par le bail dérogatoire. Il devra également restituer au propriétaire (bailleur ou Ville), les clés remises lors de son entrée dans les lieux ainsi que les doubles éventuels de ces clés.

*Rédigé sur trois pages et en deux exemplaires originaux remis à chacune des parties*

<p>A Lillebonne, le</p> <p>Le porteur de projet,</p> <p><i>(NOM, prénom et signature précédés de la mention manuscrite « Lu et approuvé »</i></p>	<p>A Lillebonne, le</p> <p>Pour la Ville de Lillebonne, Le Maire,</p> <p>Christine DÉCHAMPS</p>
---	---

