



Envoyé en préfecture le 14/05/2021  
Reçu en préfecture le 14/05/2021  
Affiché le **SLO**  
ID : 091-219105897-20210506-DELIB2021188A-DE

**C - pôles commerciaux  
de quartier**

**B - axe A. Briand**

**A - centre-ville pôle gare**

SAVIGNY-SUR-ORGE

les Cherchefeuilles

le Plateau de Savigny

les Cailles

Grand Vaux

Port Aviation

Grand Vaux

Butte aux Sables le Val

le Poirier Marlé

Grand Vaux

Grand Vaux

Grand Vaux

la Cour de France

JUV

Grand Vaux

Grand Vaux

VIDY

---

## Diagnostic territorial préliminaire

# à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Savigny-sur-Orge

---

## I. Le contexte

Le paysage urbain de Savigny-sur-Orge est largement composé de zones pavillonnaires issues du développement historique de la ville pour répondre aux successives demandes de logements franciliens. Pour répondre aux besoins des populations nouvelles, des polarités commerçantes se sont affirmées au fil de l'histoire, dans le cœur de ville d'abord, autour du château, puis le long des grands axes structurants la commune, participant ainsi à son attractivité et à son dynamisme.

Si le commerce de proximité a connu un « âge d'or » après-Guerre, le modèle économique a été fortement modifié durant les trente dernières années. Il a suivi l'évolution imposée pour les nouvelles façons de consommer au profit des grandes surfaces en périphérie des villes et maintenant d'internet. Le commerce de proximité subit désormais une mutation importante pour faire face à ces changements dont dépend sa survie. Les centres villes dont celui de Savigny-sur-Orge porte aujourd'hui les stigmates de ces changements, et accuse un vieillissement et une dégradation de son linéaire commerçant, de même qu'une perte de diversité de son offre.

La fermeture progressive des commerces historiques, des cafés traditionnels, des commerces artisanaux, appauvrit le paysage commercial du centre-ville qui se vide peu à peu de ces lieux de lien et de mixité sociale et culturelle. La perte d'attractivité du cœur de ville est un constat largement partagé par les villes moyennes de France. Face à la puissante liberté d'entreprendre, seuls quelques outils juridiques peuvent permettre de canaliser les énergies entrepreneuriales dans un projet global urbain cohérent et en synergie avec les projets d'aménagements.

Dans ce contexte, la connaissance et la possibilité d'une certaine maîtrise des mutations de fonds de commerces et des changements de baux commerciaux, sont des atouts dont la ville de Savigny-sur-Orge ne peut plus se passer.

## II. L'instauration d'un périmètre de sauvegarde

### Objectifs du périmètre

Le choix du périmètre d'intervention sur la commune de Savigny-sur-Orge a pour objectifs de :

- Identifier très clairement les axes et les zones de commerces et d'activité artisanale du territoire communal prioritaires et secondaires,
- Préserver et renforcer la diversité commerciale et artisanale dans les quartiers, au centre-ville et sur les axes identifiés,
- Maintenir une desserte commerciale et artisanale équilibrée dans les quartiers et en centre-ville en répondant aux attentes différenciées des consommateurs,

- Faciliter l'implantation de nouvelles activités commerciales ou artisanales dans les quartiers, et dans le centre-ville,
- Encourager la rénovation et la remise sur le marché immobilier des cellules commerciales vacantes,
- Lutter contre les friches commerciales,
- Renforcer l'attractivité commerciale globale de la commune

Ces objectifs prennent en considération les particularités de la structure géographique et géologique de la ville de Savigny-sur-Orge qui est distinctement divisée entre le bas de la ville autour de son centre historique et de la gare, et le plateau surélevé. Si la voie de chemin de fer marque cette limite, celle-ci n'est pour autant pas une frontière commerciale. La structuration de l'appareil commercial suit naturellement les flux humains et s'étire sur les axes principaux qu'il est nécessaire d'identifier comme axes de développement et qu'il convient de préserver.

Dans cette perspective, le centre-ville, les pôles commerciaux de quartiers et l'axe principal qui traverse la commune sur le plateau, sont apparus comme des espaces commerciaux stratégiques :

- L'axe principal traversant la ville par le boulevard Aristide Briand reliant Juvisy-sur-Orge à l'autoroute A6 s'étire sur 3 km. Il est l'axe structurant le long duquel s'est constitué un tissu économique commercial et artisanal dense mais qui présente pourtant des tronçons de linéaires mixtes et de nombreuses parcelles pavillonnaires. La révision du PLU a déjà identifié cet axe comme étant à densifier et à développer.
- Le centre-ville historique, organisé entre la gare RERC, la halle de marché Davout et le lycée Corot qui abrite le château et son parc, est circonscrit par l'Orge. Il fait l'objet d'un projet de Zone Aménagement Concerté permettant à terme une densification de l'habitat, et une requalification des aménagements publics.
- Les quartiers commerciaux organisés le long des axes secondaires assurent une desserte commerciale aux riverains.

### Délimitation du périmètre

I. Les quartiers concernés par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Savigny-sur-Orge et le détail des rues :

#### A. Le Centre-ville pôle gare

- A.1. Rue Louis-Jacques Mézard
- A.2. Avenue Charles de Gaulle du n°1 à 15
- A.3. Place de la gare
- A.4. Place Charles Davout
- A.5. Grande rue
- A.6. Rue Chateaubriand du n°1 à 21
- A.7. Rue du mai
- A.8. Rue des Rossays
- A.9. Rue Joliot Curie du n°1 à 9

#### B. L'Axe départemental Henri Dunant, Aristide Briand et ses abords immédiats

## C. Les pôles commerciaux de quartier

- C.1. L'avenue des écoles et la place du 19 mars 1962
- C.2. L'avenue Roger Salengro
- C.3. L'avenue Jean Allemane
- C.4. Le pôle commercial de Clair Village
- C.5. Le pôle commercial du centre administratif
  - Rue de la Liberté
  - Rue Courteline
  - Avenue Charles de Gaulle n°43 au 84
  - Avenue Gabriel Péri n°113 et n° 115
  - Avenue Fromenteau du n°2 au n°12
  - Rue de la Paix n°26 au n°29

## II. Cartographie



## III. Les éléments pris en compte dans la mise en place du périmètre de sauvegarde

La délimitation du périmètre de sauvegarde tient compte de la répartition naturelle des espaces commerciaux et artisanaux déjà existants et constitués au fil du temps par deux principaux facteurs : la proximité aux lieux d'habitation et la viscosité aux flux humains quotidiens ou occasionnels.

### [Le commerce et l'artisanat – dynamique de quartier](#)

La présence de commerces et d'artisanat de proximité dans les quartiers produits et services de première nécessité et à fréquentation quotidienne environnante. La dimension ultra-locale à distance pédestre et une zone de chalandise restreinte répondent à plusieurs enjeux sociétaux :

a) Animation de la dynamique de quartier par l'activité commerçante

La vacance commerciale a considérablement augmenté entre 2010 et 2018 pour passer de 6% à 13% au niveau national. Pour les espaces commerciaux de quartier où il n'y a pas de redondance pour chaque service, une telle vacance équivaut à la perte d'un type de produit ou de service. L'équilibre est à maintenir. D'ailleurs 74% des habitants de centre-villes sont préoccupés par le dynamisme de leurs commerces, selon un sondage CSA/Clear Channel 2020.

b) Liens sociaux en particulier pour les populations sédentaires et âgées

L'évolution socio-démographique de la population témoigne d'un retour en cœur de ville et en zone d'habitat dense qui enregistrent 40% des logements occupés par des personnes seules. Au moment de la retraite, pour les foyers monoparentaux ou pour les jeunes qui souhaitent se passer de voiture, les villes et leurs commerces sont attractifs.

En revanche cette dynamique de quartier est fragile lorsqu'elle est déséquilibrée ou qu'elle ne répond plus aux attentes de la population. Elle est particulièrement sensible à l'évolution des nouveaux modes de consommation et à la diversification des grands pôles commerciaux extérieurs à la ville.

c) Impact écologique par des émissions carbone restreintes

Selon l'enquête nationale mobilités des personnes réalisée en 2018-2019, la part de la marche a augmenté depuis 2008 dans les agglomérations de plus de 20 000 habitants et représente 25,9 % des déplacements.

Ainsi, pérenniser l'attractivité commerçante et artisanale des quartiers favorise les déplacements décarbonnés et limite l'usage de la voiture en ville.

### Les points de service public ou d'intérêt général

L'établissement du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à Savigny-sur-Orge prend également en considération l'activité commerçante qui s'est constituée le long des flux humains, sur leurs trajets quotidiens ou occasionnels. Cette viscosité s'attache aux axes stratégiques empruntés par les habitants, travailleurs et usagers les menant à leurs destinations usuelles. C'est ainsi que la voie départementale reliant l'autoroute A6 à la ville voisine de Juvisy-sur-Orge constitue à elle seule un linéaire commercial de 3 km.

De la même façon, la gare RER qui enregistre plus de 13 000 voyageurs quotidiens agit comme un aimant sur différents flux humains et favorise l'activité économique sur les voies y menant.

Pour ces secteurs de commerce urbain, la problématique se décline différemment de celle des quartiers.

a) Lutter contre les mono-activités

A l'instar du commerce, les activités de services comme les banques et les agences immobilières ont aujourd'hui besoin de s'implanter sur les pôles d'influence ou sur les lieux de fort passage. C'est ainsi que le boulevard Aristide Briand ne compte pas moins de 22 établissements de ce type.

b) Lutter contre l'appauvrissement de l'offre

Le même constat se fait aux abords de la gare et dans l'ensemble du quartier Davout. L'offre commerçante se spécialise sur la restauration rapide et à emporter où plus d'une dizaine d'établissements sont implantés.

Cette zone subit également un taux de vacance important et plus d'une quinzaine de locaux sont vacants depuis plus de 2 ans.

## IV. Présentation du tissu commercial et artisanal de proximité au sein du périmètre

### Présentation statistique globale

Les secteurs d'activité sont regroupés en fonction de la Nomenclature des Activités Françaises 2008 (NAF).

La ville de Savigny-sur-Orge compte 2 967 entreprises et une balance positive de 222 créations d'entreprises en 2020. Parmi les activités présentes sur le territoire communal, 15,8 % sont enregistrées sous le code NAF du commerce et garage (G), ce qui est en deçà de la moyenne intercommunale à 17%.

En revanche les activités immobilières (L) représentent 3,1 % de l'activité économique contre 1,9% pour l'ensemble de l'EPT12. Les activités financières et d'assurance (K) sont également plus représentées à Savigny (2,4%) qu'en moyenne intercommunale (1,9%).

Concernant l'emploi, en 2017 la ville de Savigny-sur-Orge comptait 18 495 actifs entre 15 et 64 ans, dont 16 394 en emploi. Le taux d'emploi était donc de 0,89 en 2017, pour 0,86 au niveau EPT et 0,87 au niveau métropolitain.

### Présentation statistique sur le périmètre de sauvegarde

#### a) Couverture commerciale

Le périmètre de sauvegarde choisit par la commune est morcelé en plusieurs zones et ne couvre pas tout le territoire communal. Cependant, ce détail par zone regroupe 79% de l'activité commerciale et artisanale de proximité de la ville. Il est ainsi défini au plus proche de la réalité commerciale savinienne et couvre une large majorité du foncier ciblé.

#### b) Taux de vacance commerciale

Dans ce périmètre, le taux de vacance commerciale atteint 15,75 % début 2020 lorsque le taux national en 2017 était établi à 11,1 %.

Avant la crise du Covid-19, le seuil d'alerte de la vacance commerciale était établi à 10%. Ce seuil est aujourd'hui balayé par les conséquences de l'épidémie qui induit une aggravation de la situation à 25% ou 30% de taux de vacance en sortie de crise.

#### c) Marchés hebdomadaires

Afin de compléter la présentation de l'offre commerciale sur le périmètre, on notera la présence de 4 marchés hebdomadaires répartis sur les 2 halles de marché de la Ville. Les commerces non sédentaires complètent l'offre commerciale et contribuent à l'animation de ces quartiers :

Marché Ferry – tous les jeudis matins. A noter qu'une matinée supplémentaire de marché est envisagée en 2021 pour augmenter la fréquentation de ce quartier.

Marché Davout – tous les mardis, vendredis et dimanches matins.

### Bibliographie

- Procos infos – newsletter du mois de mai 2020

- Données et études statistiques du Ministère de la Transition Écologique – résultats de l'enquête mobilité 2019 - <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/comment-les-francais-se-deplacent-ils-en-2019-resultats-de-lenquete-mobilite-des-personnes>
- Observatoire Économique de l'EPT12 – chiffres clés du tissu économique et de l'emploi – portrait Savigny-sur-Orge septembre 2020
- Données municipales de son tissu commercial et artisanal
- Sondage CSA/Clear Channel 2020

LE PRESIDENT

Monsieur Jean-Marc DEFREMONT  
Maire  
Hôtel de Ville  
48 avenue Charles de Gaulle  
BP 123  
91605 SAVIGNY SUR ORGE CEDEX

*Direction Actions territoriales  
Centre de Ressources et d'Expertise  
01 60 79 90 13*

*Votre contact :  
Murielle BRICARD  
01 60 79 90 16*

N./Réf. : 2021-19/MB/mbo  
V./Réf. : 21-03

Evry-Courcouronnes, le 22 février 2021

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre demande concernant votre projet de définir un périmètre soumis au droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, en date du 12 février 2021.

Comme le prévoit le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, vous sollicitez l'avis de la CCI Essonne sur la délimitation du périmètre.

Après l'étude de votre dossier, la CCI Essonne estime que la délimitation de votre périmètre a pour finalité de sauvegarder et de défendre la diversité de l'offre commerciale dans les différents pôles commerciaux de la ville de Savigny-sur-Orge.

Pour cela, la CCI Essonne émet un **AVIS FAVORABLE** à l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce et baux commerciaux conformément aux périmètres suivants définis sur les plans joints à la demande pour :

- le centre-ville pôle gare délimité par la rue Louis-Jacques Mézard, l'avenue Charles de Gaulle du n° 1 à 15, la place de la Gare, la place Charles Davoust, la Grande Rue, la rue Chateaubriand du n° 1 à 21, rue du Mail, rue des Rossays et rue Joliot Curie du n° 1 à 9 ;
- l'axe départemental Aristide Briand et ses abords immédiats ;

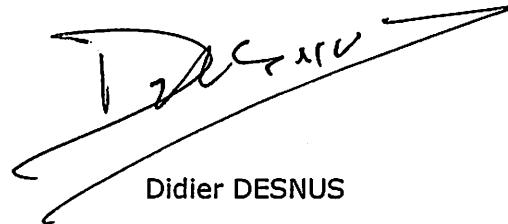
.../...



- les pôles commerciaux de quartier :
  - l'avenue des Ecoles et la place du 19 Mars 1962,
  - l'avenue Roger Salengro
  - l'avenue Jean Allemane,
  - le pôle commercial de Claire Village,
  - le pôle commercial du centre administratif (rue de la Liberté, rue Courteline, avenue Charles de Gaulle n° 43 au 84).

Nous attirons votre attention sur l'intérêt de communiquer auprès des entreprises concernées quant à la mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Didier DESNUS

Envoyé en préfecture le 14/05/2021

Reçu en préfecture le 14/05/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 091-219105897-20210506-DELIB2021188A-DE



*centre-ville - gare*

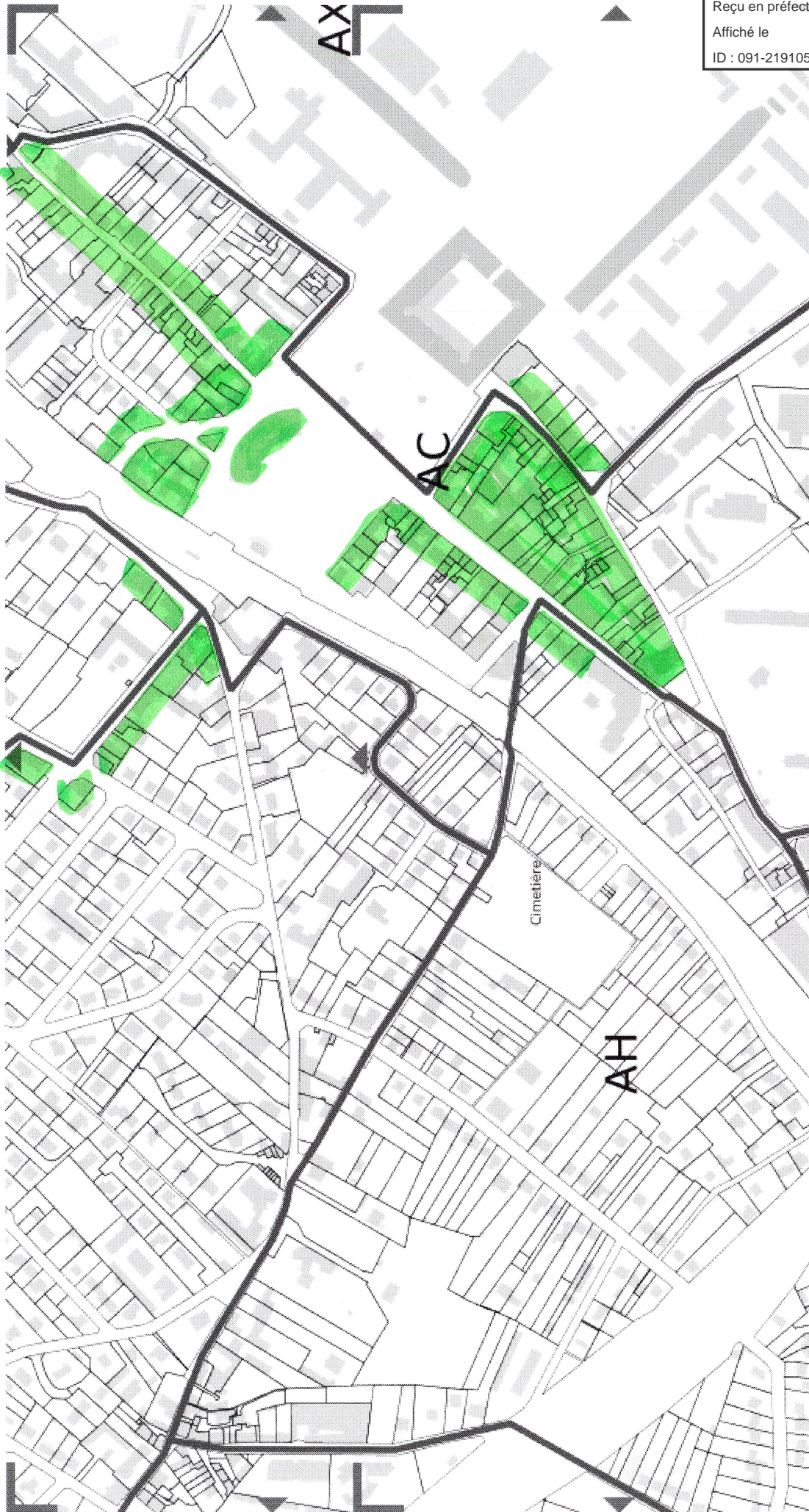
Envoyé en préfecture le 14/05/2021

Reçu en préfecture le 14/05/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 091-219105897-20210506-DELIB2021188A-DE



*centre - ville - gare - rue de mail*

Envoyé en préfecture le 14/05/2021

Reçu en préfecture le 14/05/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 091-219105897-20210506-DELIB2021188A-DE

③



*Boulevard Aristide Briand*

Envoyé en préfecture le 14/05/2021

Reçu en préfecture le 14/05/2021

Affiché le

SLO

ID : 091-219105897-20210506-DELIB2021188A-DE



Centre administratif - rue Henri-Dunant - av. Roger Salengro

4

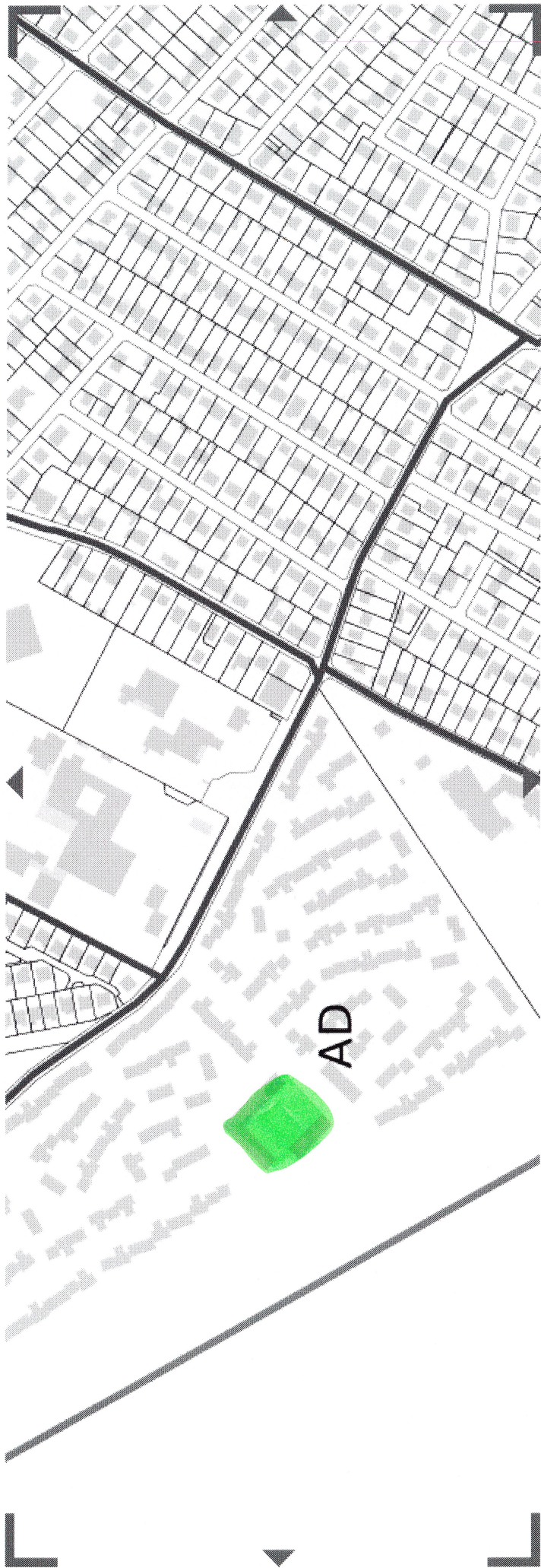
Envoyé en préfecture le 14/05/2021

Reçu en préfecture le 14/05/2021

Affiché le

**SLOW**

ID : 091-219105897-20210506-DELIB2021188A-DE



*place Beaumarchais - Clair Village*

5