



CAHIER DES CHARGES

RELATIF A LA RETROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL

SITUE 9 AVENUE CHARLES DE GAULLE

A SAVIGNY SUR ORGE

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 du code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds et baux commerciaux et artisanaux.

La commune de Savigny-sur-Orge a la volonté de redynamiser l'attractivité des linéaires commerciaux et de ses cœurs d'activités à travers une diversité commerciale et artisanale de qualité.

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

ARTICLE I – PRESENTATION DE LA VILLE

- 1- SITUATION GEOGRAPHIQUE, DESSERTE ET ACCESSIBILITE**
- 2- POPULATION ET POTENTIEL D'ATTRACTIVITE**

ARTICLE II – PRESENTATION DU COMMERCE LOCAL ET DES ENJEUX

ARTICLE III – DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL

- 1- EXPLOITATION ACTUELLE**
- 2- DESTINATION DES LIEUX PREVU AU BAIL**

ARTICLE IV – DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

- 1- PHOTOGRAPHIES**
- 2- ETAT LES LIEUX**
- 3- SUPERFICIE ET PLANS**

ARTICLE V – CONDITIONS DE CESSION

- 1- LA VALEUR DE LA VENTE**
- 2- TYPE D'EXPLOITATION A RESPECTER**
- 3- ENGAGEMENTS DU REPRENEUR**
- 4- TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE**
- 5- ACCORD PREALABLE DU BAILLEUR**
- 6- AVIS DE RETROCESSION – APPEL A CANDIDATURE**

ARTICLE VI – CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

- 1- DOSSIER A ELABORER PAR LES CANDIDATS A LA REPRISE DU LOCAL**
- 2- DELAI DE DEPOT DES CANDIDATURES**
- 3- CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX**

ARTICLE VII - CHOIX DU REPRENEUR

- 1- CRITERES DE SELECTION DU CESSIONNAIRE**
- 2- RESPECT DU CAHIER DES CHARGES**
- 3- DESIGNATION DU REPRENEUR**

ARTICLE VIII – CALENDRIER PREVISIONNEL DE RETROCESSION

PREAMBULE

Par délibération en date du 6 mai 2021, le conseil municipal de Savigny-sur-Orge a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dans lequel les cessions de fonds commerciaux et artisanaux, ainsi que les baux sont soumis au droit de préemption, dans la perspective de préserver l'équilibre et la variété de l'activité commerciale dans les cœurs de ville ainsi que les linéaires commerçants de la commune.

Dans le cadre de cette politique volontariste, la commune a décidé l'acquisition par voie de préemption d'un bail commercial, le 23 mars 2023, sur le local situé au 9 avenue Charles de Gaulle. L'acte de cession est intervenu le 30 juin 2023.

Conformément aux dispositions légales, la commune de Savigny-sur-Orge est tenue de rétrocéder ce bail dans les deux ans suivant sa prise d'effet et selon le présent cahier des charges.

ARTICLE I – PRESENTATION DE LA VILLE

1- SITUATION GEOGRAPHIQUE, DESSERTE ET ACCESSIBILITE

Située dans le département de l'Essonne (91) à 19 kilomètres au sud de Paris, la commune de Savigny-sur-Orge est majoritairement composée d'un tissu urbain pavillonnaire et accueille environ 37 441 habitants (source INSEE). Cette dernière est intégrée depuis 2016 à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre avec lequel elle a délégué un certain nombre de compétences, dont l'aménagement, l'assainissement et la voirie. Cet Etablissement compte une population de 717 407 habitants pour une superficie de plus de 123 km² et se compose de 24 communes.

L'unité du territoire est fractionnée par la présence d'infrastructures gênant les liens entre différents quartiers de la ville et favorisent la discontinuité du tissu urbain. Le territoire de Savigny-sur-Orge est coupé plusieurs fois en deux secteurs du nord au sud à la fois par l'autoroute A6 séparant le quartier de Grand Vaux du reste de la ville mais aussi de manière moins infranchissable à l'Est, par le passage de l'Aqueduc de la Vanne du Loing et du Lunain qui approvisionne Paris en eau potable. La ligne du chemin de fer (ligne C du RER) à l'est de la commune constitue une autre coupure majeure pour la ville, séparant le quartier ancien de Savigny-sur-Orge des coteaux et du plateau.

Les zones à vocation économique et commerciale représentent seulement 3,5% du territoire, soit 25 ha. Les activités économiques et industrielles se localisent essentiellement à l'ouest de la commune dans la ZAC des Gâtines, mais les quartiers résidentiels sont également occupés par des activités commerciales et artisanales diffuses ou concentrés le long de certains axes (boulevard Aristide Briand notamment).

2- POPULATION ET POTENTIELS D'ATTRACTIVITE

La population de Savigny-sur-Orge a tendance à se rajeunir depuis quelques années et les moins de 20 ans représentent environ 25% (INSEE 2020), 58% pour les 20-65 ans et 17% pour les plus de 65 ans. Le revenu médian par unité de consommation est de 25 590€ en 2021, soit un revenu médian légèrement supérieur au revenu médian national sur la même période (23 160 €). La part des saviniens imposée est de 66%, alors que la part nationale est de 44%.

Placée à la confluence de deux cours d'eau, Savigny-sur-Orge a toujours été à proximité d'importantes routes commerciales. Aujourd'hui, 4^{ème} ville de l'Essonne, son territoire est parcouru ou traversé par plusieurs voies routières et ferrées et par un maillage de transports en commun relativement dense.

La commune dispose ainsi de la gare de Savigny-sur-Orge reliée à la ligne C du RER complétée dans la commune voisine d'Épinay-sur-Orge par la gare de Petit Vaux. Le T12 Express est venu compléter l'offre de transport avec la création d'une station Épinay à proximité du quartier de Grand Vaux.

À l'extrême ouest passe l'autoroute A6, la commune disposant de l'échangeur numéro 6 à proximité de Petit Vaux et du centre-ville. À l'est, tout proche de la Cité du panorama passe sur le territoire de la commune voisine Juvisy-sur-Orge l'ancienne route nationale 7, ces deux voies majeures sont ensuite reliées entre elles par plusieurs routes départementales, du nord au sud passant par Savigny-sur-Orge, la RD 167 qui prend l'appellation d'Avenue Jean Allemane, la RD 25 qui est appelée Boulevard Aristide Briand et la RD 77 qui passe par le centre-ville en s'écartant du cours de l'Orge.

Ce réseau routier est emprunté quotidiennement par plusieurs lignes d'autobus parmi lesquelles les lignes DM7S et DM22 du réseau de bus Évry Centre Essonne, M21A, M21B et M21S du réseau de bus Cœur d'Essonne qui assurent la desserte locale vers les villes voisines de Morsang-sur-Orge, Viry-Châtillon et Grigny, les lignes du réseau de bus RATP 292, 385, 486 et 492, et assurant la continuité de service de nuit, la ligne N131 du réseau Noctilien.

Enfin, la commune n'est située qu'à cinq kilomètres au sud de l'aéroport Paris-Orly et trente-neuf kilomètres au sud-ouest de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

La commune de Savigny-sur-Orge dispose de plusieurs espaces d'accès et de pratique culturelle, dont la médiathèque André Malraux, le conservatoire de musique municipal Claude Debussy, l'école municipale d'arts plastiques, une salle des fêtes et prochainement un nouveau centre culturel intégrant 2 salle de cinéma.

En matière d'équipements scolaires, la commune compte 9 écoles maternelles et 7 écoles élémentaires, ainsi que deux écoles primaires privées sous contrat. La poursuite d'études s'effectue ensuite dans les 3 collèges de la commune, dont l'un dispose d'une section d'enseignement général et professionnel adapté puis dans les lycées général et technologique Jean-Baptiste Corot et polyvalent Gaspard Monge.

Enfin, le sport à Savigny-sur-Orge se pratique en divers lieux répartis sur le territoire. La commune dispose ainsi du parc des sports Jean Moulin, des complexes sportifs David Douillet, Pierre de Coubertin et Léon Cheymol, ainsi que du gymnase John Fitzgerald Kennedy.

ARTICLE II – PRESENTATION DU COMMERCE LOCAL ET DES ENJEUX

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.

ARTICLE III – DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL

1- EXPLOITATION ACTUELLE

Le bail commercial en cours a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 3 juin 2019 pour se terminer le 2 juin 2028. Celui-ci a fait l'objet d'un avenant en date du 30 juin 2023 et suite à la préemption par la commune de Savigny-sur-Orge, afin de modifier la destination du bail et d'autoriser la sous-location dans le délai de 2 ans (art. L.214-2 du cu). Il est également fait application de la révision du prix du loyer suivant l'indice publié, loyer annuel s'élevant désormais à 10 828.92 €TTC (902,41 €TTC/mois).

Les charges annuelles s'élèvent à 622 € (base de calcul année 2022).

2- DESTINATION DES LIEUX PREVUE AU BAIL

La destination du local prévue au bail est à usage de boutique de point chaud et d'activité de restauration rapide à emporter. Selon l'avenant, cette destination peut être modifiée pendant 2 ans afin de permettre à la commune de Savigny-sur-Orge de mettre à l'essai des commerçants susceptibles, d'une part de renforcer la diversité commerciale et d'améliorer la qualité de l'offre dans le secteur du cœur de ville – gare. Il est précisé une clause de non-concurrence interdisant cependant les 3 destinations suivantes : confiserie, primeur et alimentation générale.

ARTICLE IV – DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

1- PHOTOGRAPHIES



Envoyé en préfecture le 09/04/2024

Reçu en préfecture le 09/04/2024

Publié le 11/04/2024

ID : 091-219105897-20240328-DELIB2024348-DE





2- ETAT LES LIEUX

Le repreneur prendra le local dans l'état dans lequel il se trouve lors de la rétrocession du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la commune de Savigny-sur-Orge.

3- SUPERFICIE ET PLANS

Le local donné à bail et objet de la rétrocession se situe à rez-de-chaussée d'un bâtiment ne faisant pas partie d'une copropriété. Il se situe 9 avenue Charles de Gaulle à Savigny-sur-Orge (91600), sur une parcelle cadastrée AB 74, local d'une superficie de 32,61 m² ainsi composé :

- un espace boutique d'environ 17,50 m²
- une arrière-boutique avec WC et point d'eau d'environ 12 m²

Le local commercial est muni de vitrines en bon état, d'une porte vitrée avec fermeture et d'une porte en fer à l'arrière en bon état d'usage.

ARTICLE V – CONDITIONS DE CESSION

1- LA VALEUR DE LA VENTE

La valeur de la vente du droit au bail se fera au prix de 15 000 € TTC.

2- TYPE D'EXPLOITATION A RESPECTER

Le quartier Cœur de ville- gare est actuellement surreprésenté en matières de commerces alimentaires, type restauration rapide principalement à emporter.

La décision de préemption a été principalement motivée par des objectifs liés au développement de l'équilibre de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité. Par conséquent, ce local devra être destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation du quartier et répondre aux besoins des usagers du quartier et de la commune.

Dans le cadre de la reprise de ce droit au bail commercial, une activité professionnelle permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du quartier, pertinente et cohérente pourra être proposée, sous réserve de l'accord du bailleur et dans le respect des destinations non autorisées mentionnées au III-2.

3- ENGAGEMENTS DU REPRENEUR

La commune de Savigny-sur-Orge sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la procédure de rétrocession.

4- TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Le local sera repris dans son état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la commune 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, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres clauses quelconques intéressant l'état du local ou de force majeure.

Le repreneur supportera à sa charge toutes les démarches administratives liées à l'ouverture du commerce :

-au titre du code de l'urbanisme (intervention sur la façade)

-au titre du code de la construction et de l'habitation (travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public)

-au titre du code de l'environnement (pose d'enseigne ou dispositif de publicité).

5- ACCORD PREALABLE DU BAILLEUR

L'accord du bailleur devra être obligatoirement recueilli par la commune avant toute rétrocession. Ainsi le projet du repreneur retenu lui sera soumis et conditionnera la décision finale de la municipalité. Celle-ci ne saurait être tenue responsable en cas de refus du projet par le bailleur.

6- AVIS DE RETROCESSION – APPEL A CANDIDATURE

Conformément aux dispositions de l'article R.214-12 du code de l'urbanisme, le maire publiera par voie d'affichage en mairie, pendant au moins 15 jours, un avis de rétrocession comportant : l'appel à candidature, la description sommaire du bail, les conditions financières de l'opération, le délai de dépôt des candidatures. Il indiquera également la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie ou sur le site internet de la commune.

ARTICLE VI – CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

1- DOSSIER A ELABORER PAR LES CANDIDATS A LA REPRISE DU LOCAL

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce bail commercial devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, notifier leur proposition d'acquérir le bail commercial en joignant à leur proposition de prix, 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,

-un dossier technique comportant, une lettre de motivation, le projet détaillé de l'activité commercial ou artisanal, une note sur les travaux nécessaires à engager, le plan de financement du projet, un état d'endettement de la société existante, la copie de la pièce d'identité du gérant ou de son titre de séjour, l'avis d'imposition du gérant et le statut matrimonial du repreneur.

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur afin d'obtenir son accord préalable.

Tout dossier incomplet à la date de clôture sera écarté.

2- DELAI DE DEPOT DES CANDIDATURES

Le délai de dépôt des candidatures est fixé au **31 aout 2024 à 17h.**

Les candidatures devront être reçues, par courrier recommandé avec avis de réception, sous enveloppe cachetée portant la mention « **Candidature bail commercial 9 avenue Charles de Gaulle 91130 Savigny-sur-Orge – Ne pas ouvrir** », au plus tard aux date et heure fixée ci-dessus, à l'adresse suivante :

Mairie de Savigny-sur-Orge
Service urbanisme et commerce
48 avenue Charles de Gaulle
91600 Savigny-sur-Orge

La candidature pourra également être déposée à l'accueil de la Mairie, contre décharge et dans les mêmes conditions de mention et de date et heure. Tout dépôt par voie électronique ne sera pas accepté.

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées au service commerce, Monsieur Stéphane OLE, manager du commerce local à l'adresse de la mairie figurant ci-dessus, ou par mail s-ole@savigny.org, ou par téléphone au 06 69 43 36 41.

3- CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX

Les visites du local pourront se faire sur rendez-vous à compter de la publication de l'appel à candidature et ce jusqu'à 15 jours précédant la date de clôture de remise de l'offre, à solliciter auprès du manager du commerce local dont les coordonnées figurent au VI-2.

ARTICLE VII - CHOIX DU REPRENEUR

1- CRITERES DE SELECTION DU CESSIONNAIRE

Chaque dossier de candidature devra permettre à la commune de Savigny-sur-Orge d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale ou artisanale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du conseil municipal qui a institué le droit de préemption et délimité le périmètre de sauvegarde du commerce.

La sélection des projets pour la rétrocession du droit au bail s'effectuera sur la base des critères suivants :

1. la qualité du projet et son originalité (25%)

- La destination devra répondre aux besoins des usagers ou compléter une offre non présente dans le quartier.
- Les produits ou services proposés devront être de qualité, répondant à une demande réelle du public fréquentant la zone d'implantation.

2. Faisabilité et viabilité économique (25%)

- Le projet devra être assorti d'un « business plan » solide et réaliste démontrant sa rentabilité potentielle.
- Le porteur de projet doit avoir la capacité financière d'assumer le bail ainsi que les charges liées à l'exploitation de la boutique.

- Le porteur de projet devra justifier d'une expérience et de compétences dans le domaine d'activité concerné.

3. Adéquation avec le public cible et l'emplacement (25%)

- Le projet devra contribuer à la diversité et à l'attractivité commerciale du lieu.
- Le projet devra respecter les règles d'urbanisme et d'accessibilité applicables.

4. Dynamisme et engagement du porteur de projet

- Le porteur de projet devra être motivé et personnellement impliqué dans le développement du projet.
- Il devra être disponible et réactif pour répondre aux exigences de la clientèle avec des jours et horaires d'ouverture suffisants.

2- RESPECT DU CAHIER DES CHARGES

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L.214-2 alinéa 1 du code de l'urbanisme, l'acte de cession du bail commercial comportera une clause qui prévoiera une résiliation de la cession en cas d'inexécution par le repreneur de l'article V du présent cahier des charges.

3- DESIGNATION DU REPRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article R.214-14 du code de l'urbanisme, le conseil municipal, au vu des dossiers de candidature, délibèrera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions ainsi que les raisons du choix du cessionnaire.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procèdera à l'affichage en mairie pendant 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom, la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération conformément aux dispositions de l'article R.214-15 du code précité.

ARTICLE VIII – CALENDRIER PREVISIONNEL DE RETROCESSION

En cas d'appel à projet infructueux à l'issue de la date du 31 aout 2024 à 17h, la commune de Savigny-sur-Orge se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidature, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles-ci-dessus indiquées.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la commune de Savigny-sur-Orge se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la commune de Savigny-sur-Orge choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la commune de Savigny-sur-Orge s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide à la décision dans son analyse. Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet, sans l'accord préalable de la commune.

Chaque candidat sera ensuite informé par la commune par lettre recommandée avec avis de réception, de sa décision de soumettre ou non, leur candidature au bailleur.