

Cahier des charges

Rétrocession du droit au bail
Local commercial –
100 rue du Président François Mitterrand à Longjumeau



**DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES
16/10/2023 à 12h00**

I. Contexte urbain

Longjumeau : une situation géographique privilégiée

Située dans le département de l'Essonne en région Ile-de-France, à 19 km de Paris, Longjumeau s'étend sur 4,8 km² et compte 21 412 habitants. Elle est rattachée à la communauté Paris-Saclay.

Ancienne cité gallo-romaine, sa position lui confère très tôt un atout géographique au carrefour des axes de communication. Important relais de poste au XIXe siècle (elle était la dernière étape avant Paris), elle a été popularisée à l'opéra avec le fameux Postillon d'Adolphe Adam, qui a donné à la ville son emblème. La commune est desservie par la RN 20 et l'A 6, par deux gares du RER C (Longjumeau et Gravigny-Balizy), et par un réseau étoffé de lignes de bus.

Une structure économique marquée par une vie commerciale animée et par des entreprises à taille humaine

Sa position centrale au nord du département, à équidistance du pôle de recherche du plateau de Saclay, à l'ouest, et du bassin d'emploi du pôle d'Orly-Rungis, à l'est, la situe au cœur des enjeux stratégiques du Grand Paris. Ainsi, en matière d'aménagement du territoire, Longjumeau accueillera le Tram T12 Massy-Evry à l'horizon 2023.

À la fois desservie par des axes routiers régionaux et un important trafic de transports en commun, la ville se situe à 19 km au sud de Paris, à 20 km au nord d'Évry, où se trouve la **Préfecture de l'Essonne**, et à 28 km à l'est de Versailles.

Au plan économique, la ville compte plus de 2 500 entreprises et 7 500 emplois et dispose de deux zones d'activités majeures :

- La Vigne-aux-Loups au nord et
- Les Frères-Lumière à l'ouest, comprenant le parc de l'Événement, spécialisé dans les métiers du spectacle vivant.

Le Parc d'activités de Nativelle est, quant à lui, tourné vers l'ingénierie, et l'innovation du monde des laboratoires d'analyses chimiques, physiques et biologiques.

La ville accueillait, il y a encore peu de temps le siège social du groupe Sanofi, en partie situé sur la commune de Chilly-Mazarin.

Longjumeau bénéficie d'une vie commerciale animée, avec 260 boutiques réparties dans l'artère principale du centre-ville et sur deux centres commerciaux de quartier. Avec un ratio de 12 commerces pour 1 000 habitants, la commune se situe au-dessus de la moyenne départementale (9 pour 1 000), confirmant la densité de son commerce de proximité.

Une ville riche d'un tissu associatif important et dotée d'une offre importante de services et d'équipements publics

Ville animée également, avec un tissu associatif riche de 225 associations, proposant de très nombreuses activités dans des domaines variés : culture, éducation, environnement, loisirs, santé, solidarité, sport...

Côté vie pratique, Longjumeau bénéficie d'une offre importante de services et d'équipements publics, équivalente à celle que pourrait offrir une ville de strate supérieure. Et ce, dans tous les domaines :

- L'éducation : treize écoles, un collège et deux lycées ;
- La culture : le plus important théâtre d'Ile-de-France (hors Paris).
- Le sport : un grand complexe sportif comprenant un stade, trois terrains de football dont un en synthétique, trois gymnases, etc.
- La sécurité : un commissariat de police, une gendarmerie et un centre de secours des sapeurs-pompiers.
- La justice : un tribunal d'instance, un conseil des Prud'hommes.
- La santé : un hôpital et une clinique.
- La famille : une Maison de la Petite enfance, cinq crèches, trois résidences autonomie pour personnes âgées. Et bien d'autres.

Complète et équilibrée, conviviale et familiale, Longjumeau offre les avantages de la ville dans un cadre naturel préservé, à moins de 20 km de la capitale.

1.1 Instauration du droit de préemption

Le cadre légal

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 dont le décret d'application n°2007-1827 a été pris le 26 décembre 2007, offre aux communes la possibilité d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

L'ambition de ce dispositif est notamment de maintenir la diversité des activités commerciales et artisanales, d'éviter que les locaux commerciaux soient transformés en logements, en bureaux ou en agences de services et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants.

Ce droit peut être exercé par une commune ou par un délégataire (une autre collectivité ou une chambre consulaire).

La nécessaire mise en place du droit de préemption commercial par la Ville de Longjumeau

Ces dernières années ont été marquées par une diminution dans sa diversité du commerce de qualité. La Ville est confrontée à la fermeture d'exploitations suite à des départs à la retraite des propriétaires des fonds comme à des difficultés liées à la pandémie. La ville souhaite perpétuer les activités et apporter des activités motrices du commerce en centre-ville.

L'évolution du commerce longjumellois, concentré notamment sur la rue du Président François Mitterrand, inquiète depuis quelques années la Ville car une certaine uniformisation de l'offre se fait ressentir (augmentation du nombre de commerces de restauration rapide par

exemple), parallèlement à la diminution du nombre des commerces et à leur remplacement par des services à la population (banques, assurances, agences immobilières, coiffeurs, opticiens, etc.).

La délibération n°07.11.132 du Conseil municipal du 19 novembre 2007 relative à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le secteur du centre-ville et plus généralement le long de la Rue du Président François Mitterrand ainsi qu'à Balizy (Place des Charmilles) a permis d'instaurer, au profit de la commune, le Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux.

1.2 Historique de la préemption du commerce sis 100 rue du Président François Mitterrand

La commune a réceptionné la déclaration de cession du droit au bail le 16 décembre 2023 relative au bien sis 100 rue du Président François Mitterrand, cadastré AE n° 285, appartenant à Mr BOU OTHMANY Mohamed et Mme BOU OTHMANY Habiba, au prix de 23 000 euros, pour une activité de boucherie.

L'activité de boucherie est déjà présente dans le secteur du centre-ville et plus particulièrement à grande proximité du 100 Rue du Président François Mitterrand, puisqu'on en dénombre déjà deux aux n° 95 (boucherie du pont) et 85 (boucherie du centre). Une activité de boucherie supplémentaire par rapport à l'offre existante constitue une menace pour la diversité de l'offre commerciale et le développement de l'appareil commercial du centre-ville. En outre, la multiplication de boucheries peut conduire à une fragilité de cette activité, alors que le bassin de vie et la zone de chalandise reste identique depuis quelques années ;

La Ville a préempté ce fonds de commerce pour permettre l'installation de commerces essentiels notamment fromagerie, traiteur, vêtements, chaussures ou de loisirs afin de renforcer le soutien à la diversité du petit commerce et à l'artisanat. Elle porte en outre une attention toute particulière pour la rue du Président François Mitterrand où l'activité commerciale doit être préservée dans son volume et surtout dans sa diversité puisqu'il s'agit du cœur de Ville.

II. Procédure de rétrocession

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'Urbanisme relatif au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le cahier des charges de rétrocession 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 un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du droit au bail, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie ou sur le site internet de la ville.

III. Objet de la rétrocession

La rétrocession a pour but de permettre une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre.

III.1 Description du bien

Description sommaire des locaux loués :

Le commerce est situé à Longjumeau au 100 rue du Président François Mitterrand, sur une parcelle cadastrée AE n° 285, en plein centre-ville.

- Lot numéro 2 : au rez-de-chaussée de l'immeuble : une boutique, une remise, une chambre froide, un dégagement, un WC, une remise communiquant avec la cour intérieure.

Les visites seront possibles selon les conditions qui seront présentées dans l'appel à candidature.

Figure en annexe un plan du local et le relevé des surfaces.



III.2 Conditions du bail

Bail commercial

Les locaux, dans lesquels le droit au bail objet des présentes est exploité, ont été donnés à bail initialement à Monsieur BOU OTHMANY, à titre commercial, pour une durée de 9 ans

expirant le 28 février 2027, par Monsieur Michel Robert Gontrand Cuny demeurant à LONGJUMEAU (91160) 104 rue du Président François Mitterrand.

Les locaux sont à prendre en l'état.

Loyer :

Le montant actuel du loyer mensuel est de 652,56 euros payables d'avance avec un dépôt de garantie de : 652,56 euros.

A ce loyer s'ajoute une provision sur charges actuellement de 35,00 € mensuels, payable également d'avance.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont dues à l'émission du rôle.

Prix :

Mise à prix du droit au bail : 23 000€. Les candidats remettant une offre de prix inférieure à ce montant seront éliminés, et ne seront pas analysés, quelle que soit la consistance des éléments présentés.

Destination des lieux loués :

Toute activité commerciale à l'exception du commerce de boucherie et des commerces de restauration chaude avec confection sur place ainsi que celles indiquées au IV.2. ci après.

III.3 La rétrocession du fonds de commerce préempté

La procédure de rétrocession s'effectue en deux phases : la recherche d'un acquéreur et le transfert de propriété au profit du candidat retenu.

La cession s'accompagne du présent cahier des charges qui tend à favoriser la diversité commerciale ou/et artisanale.

Le cahier des charges est approuvé par le conseil municipal avant le lancement de l'appel à candidature.

La rétrocession s'effectue dans le respect d'un principe de transparence. Et à cette fin, avant toute décision, le Maire doit publier, par voie d'affichage en Mairie pendant 15 jours minimum, un avis comprenant un appel à candidature, la description du bail, le prix proposé, la possibilité de consulter le cahier des charges en Mairie ainsi que sur le site internet de la ville, le fait que la cession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur et la date à laquelle les candidatures doivent être présentées.

La commune dispose d'un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession pour rétrocéder le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanal dans le périmètre concerné.

La rétrocession du fonds préempté est soumise à l'accord du bailleur. Cet accord est nécessaire quand bien même le bail serait « tous commerces » et librement cessible. Cet accord doit figurer dans l'acte de rétrocession.

A cette fin, le Maire doit transmettre au bailleur le projet d'acte accompagné du cahier des charges, par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur ne peut s'opposer au projet de rétrocession qu'en saisissant dans un délai de deux mois le TGI. L'opposition doit être motivée.

A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord sur la cession.

La commune supporte le loyer du bail jusqu'à la cession à un tiers.

En cas d'absence de rétrocession passé le délai de deux ans, la loi ne prévoit aucune sanction.

Si l'acquéreur évincé a été mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, il bénéficie alors d'un droit de priorité pour l'acquisition.

IV. Contraintes et conditions de la rétrocession

IV.1. Conditions financières

Prix de cession :

Le présent bail sera cédé dans les mêmes conditions financières :

Mise à prix d'un montant du droit au bail : 23 000 € (frais d'acte notarié en sus à la charge de l'acquéreur)

Le montant actuel du loyer mensuel : 652,56 €.

La provision mensuelle pour charges : 35,00 € en 2022

La taxe foncière : 1065,00 € en 2021

La TEOM : 137,00 € en 2021

IV.2. Contraintes et conditions liées à la nature de l'activité exercée

Etant donné que la décision de préemption a été motivée par des objectifs liés à l'attractivité et à la diversité de l'activité commerciale, le repreneur choisi devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité/diversité par rapport à l'offre existante soit en termes de type de commerce soit en termes de gamme de prix.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, certaines activités sont exclues de la reprise de ce bail commercial :

- Toutes les activités de restauration (traditionnelle ou rapide type fast-food, vente à emporter, sandwicherie, etc),
- Distribution alimentaire (type supérettes, etc)
- Boucherie,
- Audioprothésiste,
- Opticien,
- Banque,

- Assurances,
- Agence immobilière,
- Coiffeur,
- Bazar,
- Points phones, points de transfert d'argent,
- Téléphonie et réparation de téléphones mobiles,
- Vente de cigarettes électroniques,
- Vente de CBD et dérivés,
- Vente et achat d'or

IV.3. Contraintes liées à l'exercice de l'activité

Le repreneur devra également s'engager à respecter les procédures légales en cas de pose d'enseignes, de rénovation de vitrines ou de tous autres travaux en déposant les autorisations afférentes et en respectant le Règlement local de publicité extérieure.

IV.4. Présentation des candidatures

Accord du bailleur

Le projet du repreneur sera soumis à l'accord du bailleur et conditionnera la décision finale de la Ville. La Ville ne sera pas tenue responsable du refus du projet par le bailleur.

Dossier à élaborer par le futur repreneur

Le projet devra être rendu en 2 exemplaires papier et 1 format numérique.

Le dossier de candidatures doit comporter les pièces suivantes :

- a) Extrait KBIS de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;
- b) Inscription au répertoire du commerce ou des sociétés ou au répertoire des métiers lorsque la société est établie dans un autre Etat membre de l'Union européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- c) Un dossier technique de reprise comportant le business plan de l'activité future ;
- d) Copie de la carte d'identité du gérant ou de la carte de séjour ;
- e) Avis d'imposition du gérant ;
- f) Statut matrimonial du repreneur.

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

Consultation du dossier de rétrocession

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail, sont consultables en Mairie – Direction de l'Urbanisme et commerce – 3 bis rue des Ecoles 91160 LONGJUMEAU ou bien sur le site internet de la ville.

Pour tout renseignement, contacter le service commerce : commerce@longjumeau.fr

Téléphone : 01 64 54 19 91

Calendrier

Les dossiers de candidatures devront parvenir à la Ville de Longjumeau au plus tard 16/10/2023 à 12h00 sous format papier sous enveloppe fermée ou bien en format dématérialisé

Par courrier :

Madame le Maire
Ville de Longjumeau
6 bis rue Léontine Sohier
91160 LONGJUMEAU

Dépôt à la Direction de l'Urbanisme et commerce :
6 bis rue Léontine Sohier – 91160 LONGJUMEAU

Par courriel : commerce@longjumeau.fr indiquer impérativement en objet du message « reprise du droit au bail 100 rue du Président François Mitterrand ».

Les visites seront organisées sur RDV auprès du service commerce (commerce@longjumeau.fr – téléphone : 01 64 54 19 91).

Les conditions de choix du repreneur

Le choix du repreneur est déterminé par les conditions suivantes :

1. Qualité et pertinence du projet commercial (35%)

- Adéquation entre le projet et les besoins des habitants du quartier
- Renforcement de la diversité commerciale et offre de proximité
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs

2. Profil du candidat (25%)

- Qualités professionnelles du candidat
- Expérience de gestion

3. Viabilité économique du projet (20%)

- Analyse du prévisionnel
- Solidité financière et financement

4. Offre de prix pour le rachat du droit au bail (20%)

- Le montant du droit au bail sera analysé comme un critère de sélection des offres.

La décision du choix :

La décision du choix du repreneur s'effectuera selon les dispositions du Code de l'Urbanisme : « La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire » (article R214-14).

Par ailleurs, « dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération » (article R 214-15).

Annexe 1 Plan du local



