



CAHIER DES CHARGES RELATIF À LA PRISE À BAIL COMMERCIAL DU LOCAL SITUÉ AU 2 RUE CHEF DE VILLE

Préambule



La commune de Saâcy-sur-Marne compte 1 849 habitants (population totale 2020). Elle est située à 10 kilomètres de la ville de LA FERTE SOUS JOUARRE (9 637 habitants) et 25 kilomètres de COULOMMIERS (14 779 habitants).

Elle s'inscrit dans un territoire rural et peu densément peuplé (126 habitants au km² sur le canton de la Ferté sous Jouarre).

La présence de commerces est une composante essentielle de la qualité de vie de notre commune. L'enjeu pour Saâcy est de maintenir des activités économiques (commerciales et artisanales) pour ses habitants et ceux des communes environnantes (Nanteuil-sur-Marne, Citry, Méry-sur-Marne, Luzancy...) et ainsi renforcer son positionnement en tant que bourg centre du secteur.

Le cahier des charges ci-après a pour objectif de fixer les conditions de conclusion d'un bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale sur le centre-ville.

Un avis de publicité du présent cahier des charges a été mis en ligne sur le site internet de la Commune et affiché sur la façade du local commercial.

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	1
ARTICLE 1 : CONTEXTE LOCAL ET COMMERCIAL	3
ARTICLE 2 : DESCRIPTIF DU LOCAL COMMERCIAL PROPOSÉ A LA LOCATION	4
ARTICLE 3 : ATTENTES DE LA COMMUNE CONCERNANT L'ACTIVITE COMMERCIAL	6
ARTICLE 4 : VISITE DU LOCAL COMMERCIAL	6
ARTICLE 5 : MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL COMMERCIAL	7
ARTICLE 6 : DOSSIER DE CANDIDATURE ET CRITERES DE SELECTION	8
DOSSIER DE CANDIDATURE	8
DEPOT DU DOSSIER DE CANDIDATURE	8
CRITERES DE SELECTION	9
ARTICLE 7 : CHOIX DU CANDIDAT RETENU	9

ARTICLE 1 : CONTEXTE LOCAL ET COMMERCIAL

La commune de Saâcy-sur-Marne dispose d'un petit centre bourg, situé rue chef de ville et ses rues adjacentes. Cette rue a fait l'objet d'un réaménagement complet en 2016-2017 pour améliorer son attractivité (vis-à-vis tant des professionnels que de la clientèle) avec :

- ✓ La mise en accessibilité de l'espace public,
- ✓ L'installation de lanternes de style pour l'éclairage public,
- ✓ La création de stationnement,
- ✓ Le réaménagement qualitatif de la rue (pavage sur tous les trottoirs).
- ✓ L'embellissement général

En novembre 2022, la commune a également procédé à l'instauration d'une zone bleue sur toute cette rue pour fluidifier le stationnement de la clientèle dans les commerces du centre ville et éviter les voitures ventouses. La durée du stationnement est ainsi limitée à 1 heure par véhicule. Des places dévolues « aux arrêts minutes » ont également été aménagées devant les commerces le nécessitant (boulangeries et supérette).

Actuellement assez dynamique, son centre bourg comprend plusieurs commerces essentiels à la vie quotidienne de nos concitoyens :

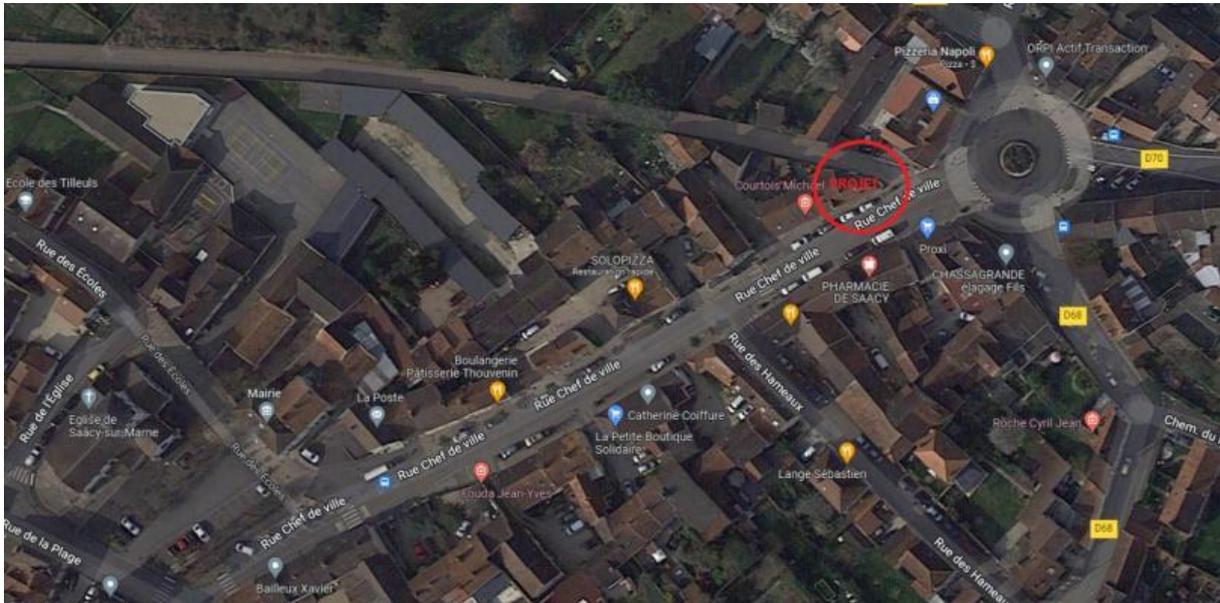
- ✓ 2 coiffeurs,
- ✓ 2 boulangeries,
- ✓ 2 snacks et 1 pizzeria,
- ✓ 1 café/tabac,
- ✓ 1 salon d'esthétique,
- ✓ 1 supérette,
- ✓ 1 fleuriste,
- ✓ 1 pharmacie,
- ✓ 1 agence immobilière,
- ✓ 1 café culturel ou espace de vie sociale (directement géré par la commune),
- ✓ 1 boucherie,
- ✓ 1 charcuterie,
- ✓ 1 ressourcerie,
- ✓ 1 office notarial.
- ✓ 1 agence postale

La municipalité est proactive dans le domaine commercial puisque le changement de destination (la transformation par exemple d'un commerce en habitation) est interdit dans le PLU.

Actuellement, aucune vitrine n'est vacante, ce qui témoigne d'une certaine attractivité du centre ville de notre commune.

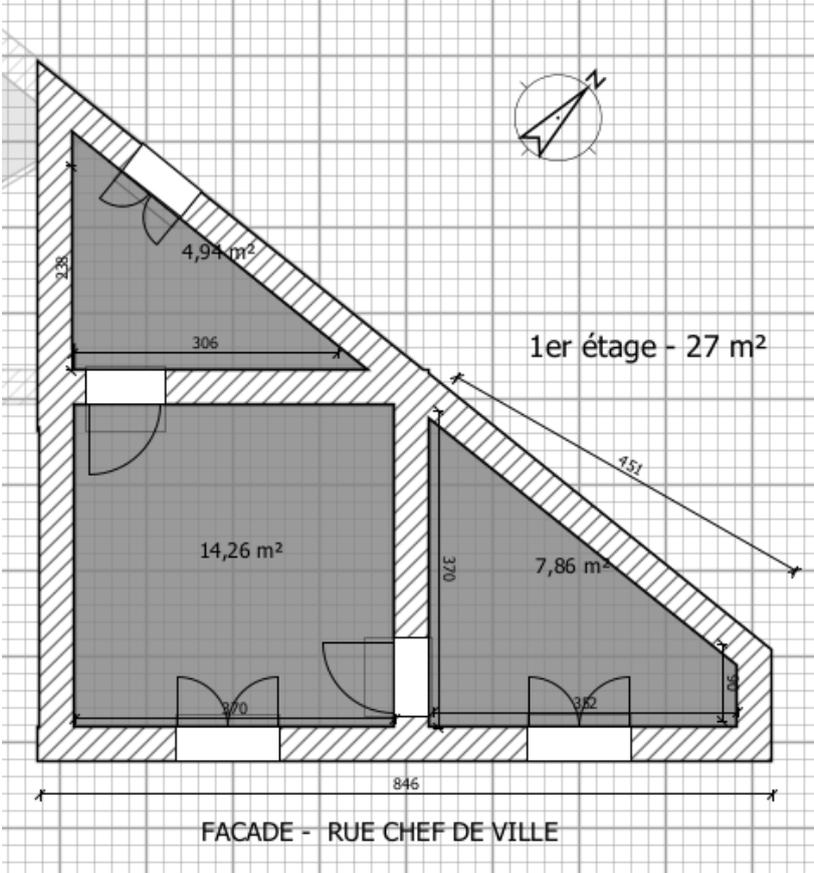
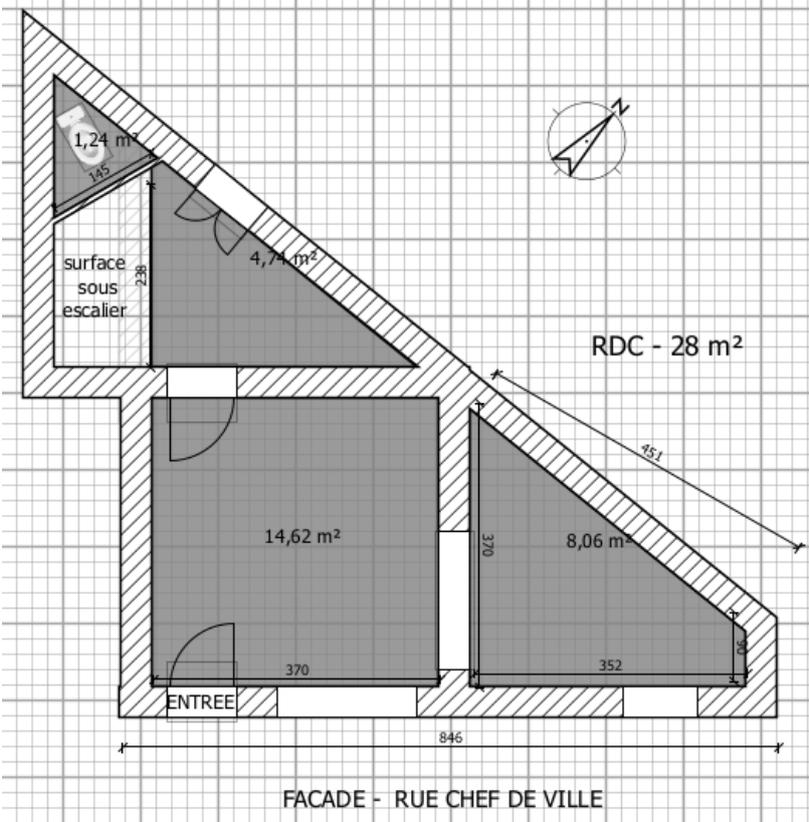
ARTICLE 2 : DESCRIPTIF DU LOCAL COMMERCIAL PROPOSÉ A LA LOCATION

Le local commercial est situé en plein centre ville, dans la rue principale des commerces (rue chef de Ville), à un angle de rue, ce qui en fait un bâtiment très visible.



Le local est constitué d'une maison élevée sur 2 niveaux. Le bâtiment ne comprend ni terrain extérieur ni stationnement privatif.

Ci-dessous, un plan intérieur du bâtiment :



Travaux prévus avant prise à bail (à la charge de la commune donc) :

- ✓ Désamiantage de la façade,
- ✓ Ravalement de façade,
- ✓ Changement des ouvrants du RDC et mise en accessibilité de la porte d'entrée,
- ✓ Mise aux normes électriques,
- ✓ Nettoyage intérieur,
- ✓ Création d'un escalier escamotable entre le RDC et le 1^{er} étage (voir avec le preneur pour son emplacement).

ARTICLE 3 : ATTENTES DE LA COMMUNE CONCERNANT L'ACTIVITE COMMERCIALE

L'objectif poursuivi par la Commune est d'apporter une diversification de l'offre commerciale au sein du centre bourg. Le repreneur devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante sur le secteur.

La Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés.

La priorité sera donnée aux projets dont l'activité participera de fait à la diversification de l'offre commerciale sur la Commune, à défaut axée sur un commerce participant à l'animation du quartier et ayant une notion de service de proximité pour les habitants.

Toute activité s'inscrivant dans une démarche de développement durable sera étudiée.

ARTICLE 4 : VISITE DU LOCAL COMMERCIAL

La Commune organisera des visites du local commercial objet du présent cahier des charges, sur rendez-vous. Les candidats intéressés sont invités à prendre attache avec les services de la commune :

Mairie de Saâcy-sur-Marne,
1 rue des écoles,
77730 SAACY-SUR-MARNE
Courriel : mairie-saacy-sur-marne@orange.fr
Téléphone : 01 60 23 60 35

ARTICLE 5 : MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL COMMERCIAL

Le local commercial appartenant à la Commune sera mis à disposition d'un preneur dans le cadre d'un bail commercial à conclure.

Les caractéristiques principales de la mise à disposition seront les suivantes :

Le bail commercial sera consenti pour une durée initiale de neuf années entières et consécutives :

- Date d'effet (après les travaux) : **février 2024 (date estimée)**
- Date d'échéance : la durée minimale d'un bail commercial est de 9 ans.

Le montant du Loyer sera de **380 € HTHC / mois (révisable chaque année)**

Le preneur prendra à son nom, tous les abonnements nécessaires à son fonctionnement (eau, assainissement et électricité).

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la signature du bail commercial. Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre la Ville et le preneur en amont de la signature du bail.

Comme indiqué par l'article 606 du Code civil, la Ville s'engage à effectuer les travaux de mise aux normes du local, notamment les mises aux normes électriques, et les grosses réparations. Néanmoins, les grosses réparations peuvent être à la charge du locataire si elles ont été occasionnées par un défaut d'entretien ou d'utilisation de sa part. Une fois que le locataire a pris possession des lieux, il devient responsable de l'état du local. Il devra effectuer lui-même les réparations sans pouvoir exiger de la Mairie 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, même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure, seule la notion de vétusté est à la charge de la Ville qui effectuera les travaux d'entretien du local le cas échéant.

Le locataire effectuera à ses frais toutes les mises en conformité liée à son activité ou induit par le réaménagement du local (sécurité, hygiène ou accessibilité) et déposera les autorisations administratives préalables, notamment :

- celles nécessaires au titre de l'activité du locataire ;
- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur la façade du local commercial ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

ARTICLE 6 : DOSSIER DE CANDIDATURE ET CRITERES DE SELECTION

Dossier de candidature

Chaque candidat intéressé pour la prise à bail du local commercial appartenant à la Commune pourra adresser son projet qui comportera obligatoirement les éléments suivants :

- Une lettre de motivation ;
- Un CV du futur gérant ;
- Une présentation de l'activité commerciale envisagée dans le local commercial avec notamment la description de l'activité envisagée ainsi que des visuels des aménagements extérieurs (Enseignes, devanture) et intérieurs du local,
- Une note justifiant la viabilité économique du projet : prévisionnels financier, plan de financement des frais occasionnés et des investissements envisagés par le preneur...

Tout dossier incomplet sera écarté et ne sera pas étudié par la commune de Saâcy-sur-Marne.

Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers de candidature devront parvenir en Mairie de Saâcy-sur-Marne au plus tard le lundi 8 janvier 2024 à 12h.

Ils seront soit adressés par lettre recommandée avec accusé de réception, soit déposés directement en Mairie (un récépissé de remise de pli sera alors remis au candidat) aux horaires d'ouverture au public.

Lundi et vendredi de 14h à 17h
Mercredi, jeudi et samedi de 9h à 12h

à

**Madame le Maire de Saâcy-sur-Marne
Mairie de Saâcy-sur-Marne
1 rue des écoles,
77730 SAACY-SUR-MARNE**

Tout dossier reçu après la date butoir sera considéré comme irrecevable et ne sera pas étudié, la date de l'accusé de réception ou du récépissé de remise de pli fera foi.

Critères de sélection

Le dossier de candidature devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité, ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat.

A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du locataire commercial sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

1. Qualité et pertinence du projet commercial (35%), au regard notamment de :

- 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%) au regard notamment de :

- Qualités professionnelles du candidat
- Expérience de gestion
- Motivation du candidat

3. Viabilité économique du projet (20%) au regard notamment de :

- Analyse du prévisionnel
- Solidité financière et financement
- Création d'emplois

Il est précisé que la commune de SAACY-SUR-MARNE se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation et de mettre fin à tout moment au processus de consultation sans avoir à en justifier ni devoir d'indemnité.

ARTICLE 7 : CHOIX DU CANDIDAT RETENU

Le choix du preneur retenu par la Commune relève de la compétence du Maire qui en informera par courrier toutes les personnes ayant adressé un dossier de candidature dans le délai imparti.

Le candidat retenu devra être en mesure de signer le bail commercial dans un délai maximal de 2 mois à compter de la réception du courrier l'informant de la décision de la Commune.

A défaut de signature du bail commercial dans le délai précité et 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse, la Commune pourra, si elle le souhaite, signer avec le candidat arrivé en seconde position selon les mêmes modalités.

La Commune procédera, dans le mois suivant la signature du bail commercial à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du local considéré, le nom et la qualité du preneur, ainsi que les conditions financières de l'opération.