PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

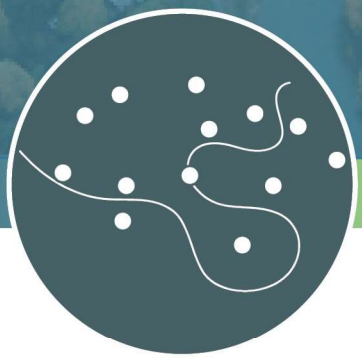
III.5 Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux et commerciaux

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLUi mis à jour les 27 février 2024 et 5 février 2025



PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.1. Bry-sur-Marne

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

POUR SUITE A DONNER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

ARONDISSEMENT
DE NOGENT

COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 11 avril, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mercredi 5 avril 2023, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33
Nombre de Conseillers présents : 25

Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Madame Véronique CHEVILLARD, Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Monsieur Christophe ARZANO, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI, Madame Virginie PRADAL, Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire. Monsieur Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGO, Monsieur Didier SALAÜN, Madame Valérie RODD, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame Sandra CARVALHO, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Monsieur Didier KHOURY, Madame Rosa SAADI, Monsieur Stefano TEILLET, Monsieur Serge GODARD, Madame Sandrine LALANNE, Monsieur Augustin KUNGA, Madame Djedjiga ISSAD, Conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

Mme Nicole BROCARD à Mme Véronique CHEVILLARD.
Mme Armelle CASSE à M. Charles ASLANGUL.
M. Julien PARFOND à Mme Sylvie ROBY.
M. Robin ONGHENA à Mme Sandrine LALANNE.

Absents excusés :

Mme LANTRAIN Marilyne.

Absents :

M. BRAYARD Thierry, M. PINEL Vincent, M. MAINGE Pascal.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGO

2023DELIB0018 - INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ AUTORISANT M. LE MAIRE À EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la loi n° 2005-882 du 02 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (article 58) instaurant, au profit des communes, le droit de préemption sur les cessions de fonds de commerces, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, destiné au maintien de la diversité du commerce et de l'artisanat de proximité, et son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007,
Vu la loi n°2008-776 du 04 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment son article 101,
Vu la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, notamment son article 17,
Vu les articles L.214-1 à L.214-3 et les articles L.213-4 à L.213-7 du Code de l'urbanisme, définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds de commerces et artisanaux et sur les baux commerciaux,
Vu le rapport d'analyse sur la situation du commerce et de l'artisanat de la commune de Bry-sur-Marne, réalisé en février 2023 par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Île de France, en collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île de France, tel qu'annexé à la présente délibération,
Vu le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat proposé dans le rapport précité,
Vu l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Île-de-France en date du 10 mars 2023,
Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France en date du 18 mars 2023,
Vu l'avis de la Commission Marchés Publics, Développement économique, Emploi, Communication, Commerces, Artisanat et TPE du 22 mars 2023,

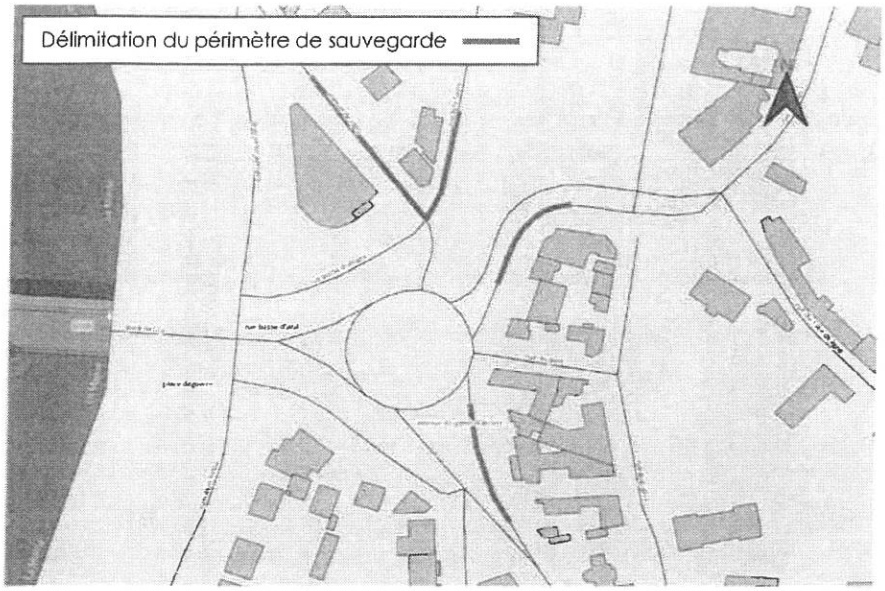
Considérant la volonté de la ville de Bry-sur-Marne de mettre en œuvre un projet de développement territorial durable permettant de favoriser un développement équilibré des activités économiques et commerciales de la commune, notamment en préservant la diversité de l'offre commerciale et artisanale de proximité,
Considérant les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale sur la commune, où le commerce et l'artisanat sont confrontés à un danger patent de disparition ou de manque de diversité,
Considérant que le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité concernant la commune de Bry-sur-Marne a vocation à répondre à deux objectifs que sont « Sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité » et « Préserver une diversité artisanale et commerciale ».

Après en avoir délibéré, et par 29 voix pour

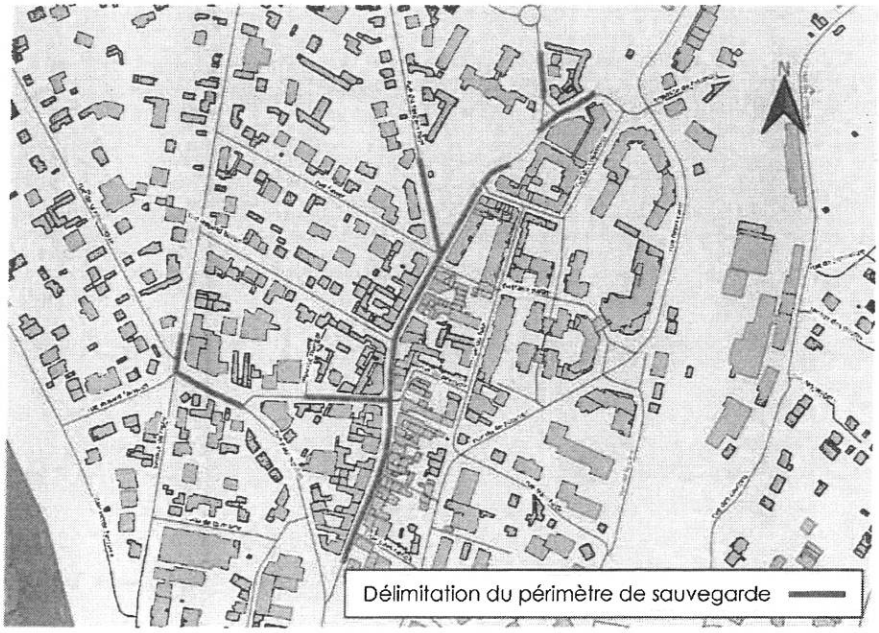
ARTICLE 1ER : DÉCIDE L'INSTAURATION d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune, s'articulant autour des secteurs, voies et numéros de voiries suivants :

Le secteur de l'entrée de ville-Pont de Bry :
La place Daguerre : du n°1 au n°3
L'avenue du Général Leclerc : le n°3
L'avenue de Rigny : le n°1

La rue Félix Faure : le n°1

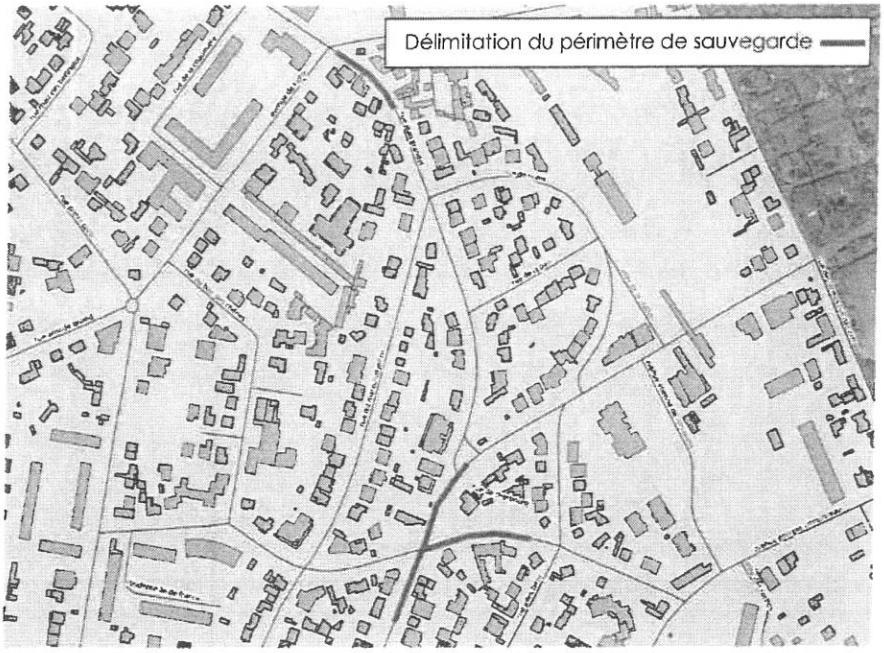


Le secteur Centre-ville (sud, centre, nord) :
La Grande rue Charles de Gaulle : du n°3 au n°74
La rue de la République : du n°1 au n°10
La rue Paul Barilliet : le n°9
L'avenue de Rigny : du n°1 au n°32
La rue Léopold Bellan : du n°1 au n°2 Bis
La rue du Sergent Hoff : du n°3 au n°5
La rue de Noisy le Grand : du n°2 au n°4
Le boulevard Gallieni : le n°4

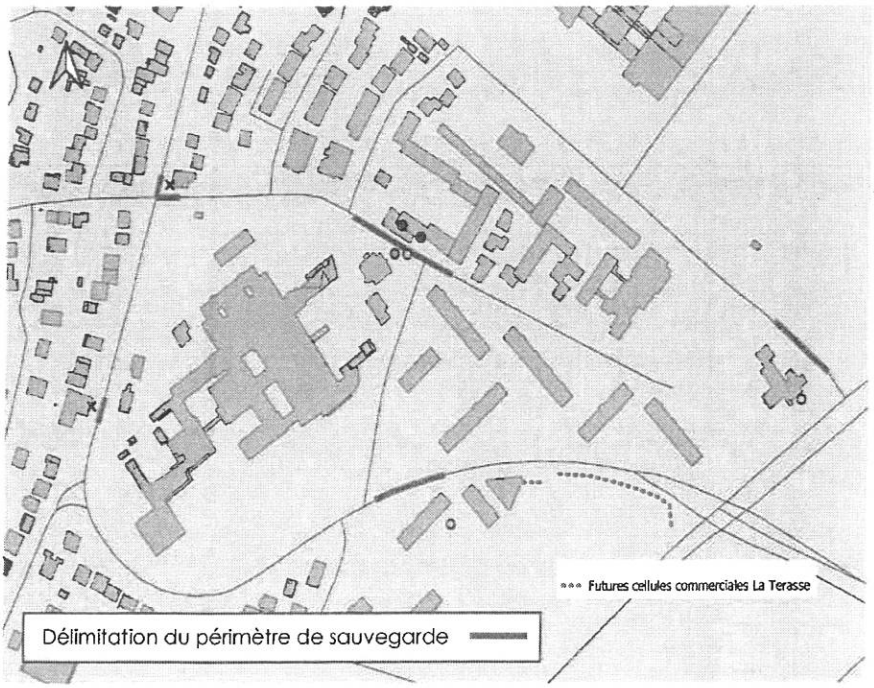


Le secteur Carnot :
Le boulevard du Général Gallieni : du n°34 au n°41
La place Carnot : le n°6
La rue de Cherbourg : le n°18

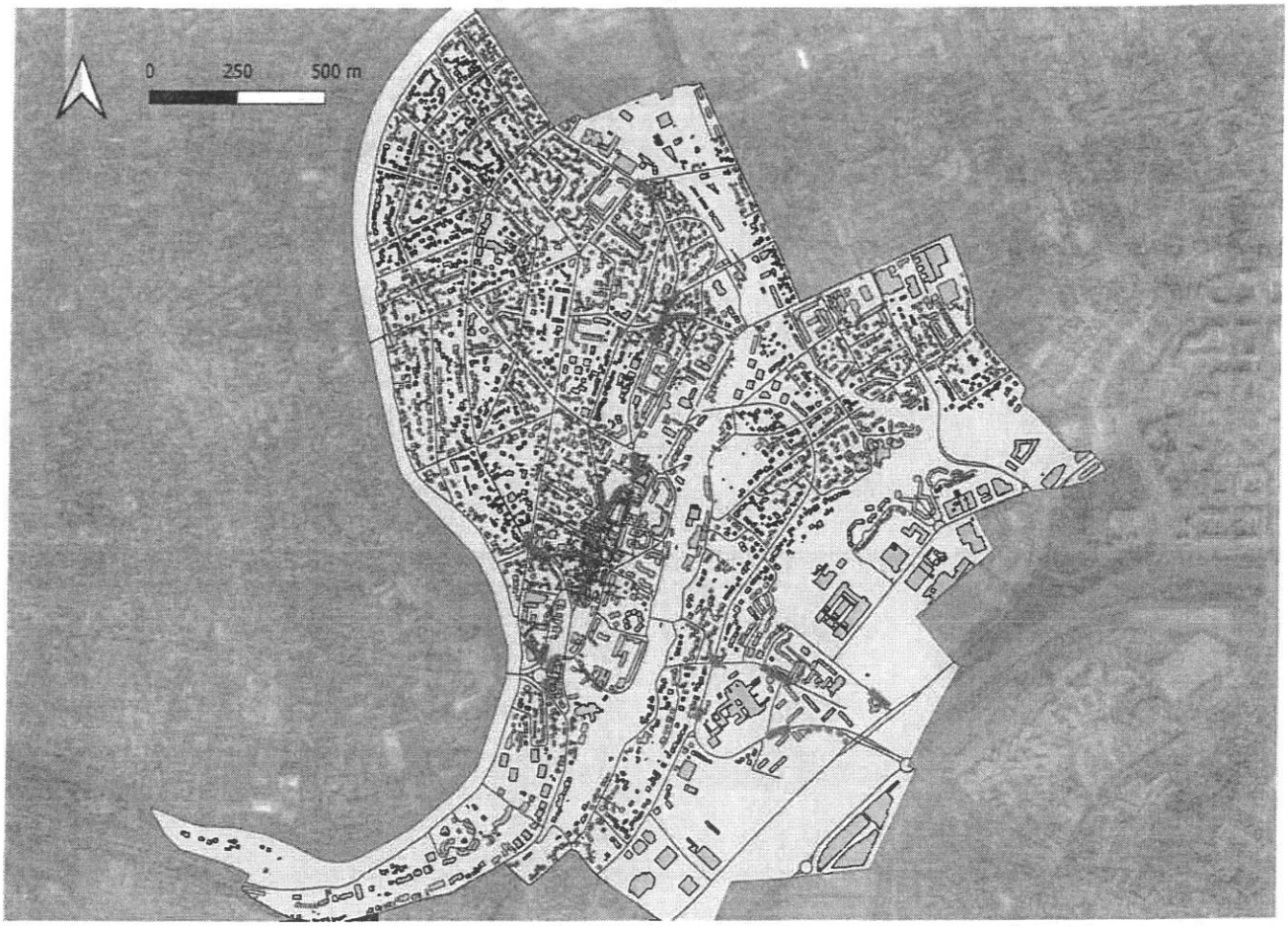
La rue Jean Grandel : du n°25 et n°30 Bis



Le secteur des Hauts de Bry :
La rue du 2 décembre 1870 : du n°13 au n°19
Le boulevard Pasteur : le n°226
L'avenue de l'Europe : le n°1



Délimitation cartographique globale du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Bry-sur-Marne



ARTICLE 2 : PRÉCISE qu'à l'intérieur du périmètre défini à l'article 1er, sont soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerces et de baux commerciaux, ainsi que les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m² ; ceci dans le cadre de la dynamique de développement économique et de la préservation de la diversité de l'offre artisanale et commerciale de proximité de la commune.

ARTICLE 3 : PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Une mention sera insérée dans deux journeaux diffusés dans le département, et ampliation en sera faite auprès de la direction régionale des finances publiques, de la Chambre des notaires du Val-de-Marne, du barreau et du greffe du Tribunal de Grande Instance de Créteil.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Publiée le : 14/04/2023

Secrétaire de séance
Jean-Antoine GALLEGO

Pour copie conforme,
Le Registre dûment signé,
Charles ASLANGUL,

Maire de Bry-Sur-Marne

MAIRIE DE BRY-SUR-MARNE

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.2. Champigny-sur-Marne

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

N°2015-138

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

CONSEIL MUNICIPAL
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
SEANCE DU 14/10/2015

L'an deux mille quinze le mercredi quatorze octobre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de Ville de Champigny sur Marne convoqué le jeudi huit octobre s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de M. Dominique ADENOT, le Maire.

OBJET DE LA DELIBERATION

Extension du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux du Centre-ville.
Rapporteur : Patrick LE GUILLOU
Direction : Direction du développement urbain et social
Service : Service pôle développement économique

Présents :

MONSIEUR ADENOT **Maire**

MONSIEUR FAUTRE, MONSIEUR COCQ, MADAME KEITA GASSAMA, MONSIEUR FUCHS, MADAME FLORES-RACMACHERS, MONSIEUR LE GUILLOU, MADAME DUPRE, MONSIEUR BLIMI, MONSIEUR SUDRE, MONSIEUR JL.BESNARD, MADAME LE LAGADEC, MONSIEUR GUIGNARD, MADAME TECHER **Adjoints**

MONSIEUR VACHÉ, MADAME CAPORAL, MADAME LURIER, MADAME LEFIEF, MADAME KARACA, MONSIEUR LAHORE, MADAME DOUSSIN, MONSIEUR LETOURNEUX, MADAME MICHINEAU, MONSIEUR SOLARO, MADAME CERAN, MONSIEUR ROGERS, MONSIEUR JEANNE, MADAME DE AMORIN SILVA, MONSIEUR CHEVALIER, MONSIEUR DUVAUDIER, MADAME THIROUX, MONSIEUR BARON, MONSIEUR MOUANGA, MONSIEUR VIGUIE, MONSIEUR ROUGIER, MADAME RECHER **Conseillers Municipaux**

MONSIEUR KUENGIENDA, MONSIEUR SY, MONSIEUR GAIGNE **Conseillers municipaux délégués**

Absents excusés :

MADAME ADOMO (donne pouvoir à MONSIEUR LE GUILLOU), MADAME KENNEDY (donne pouvoir à MONSIEUR FAUTRE), MADAME ZELIOLI (donne pouvoir à MADAME DUPRE), MONSIEUR LAMBERT (donne pouvoir à MONSIEUR BLIMI), MADAME VACHER (donne pouvoir à MONSIEUR GUIGNARD), MONSIEUR F.BESNARD (donne pouvoir à MADAME LEFIEF), MADAME AMAR (donne pouvoir à MONSIEUR JEANNE), MADAME NGUYEN-DINH (donne pouvoir à MADAME THIROUX), MADAME IOST (donne pouvoir à MONSIEUR CHEVALIER)
MADAME AHANDA (absente excusée)

Secrétaire de séance : Madame Maria-Isabel FLORES-RACMACHERS

Nombre de membres afférents au Conseil :	049
Nombre de membres en exercice :	048
Nombre de membres présents :	039
Nombre de procurations :	09

Le Maire atteste que le présent acte a été
- publié le : 20/10/2015
- transmis à la Préfecture le : 26/10/2015
- accusé réception de la Préfecture le : 27/10/2015
et certifie son caractère exécutoire
Champigny sur Marne, le : 27/10/2015

MAIRIE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val-de-Marne)

Pour le Maire,

L'Adjoint délégué

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
Séance du conseil municipal du 14 octobre 2015

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.214-1 et R. 214-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Champigny-sur-Marne,

Vu la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises instituant un droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,

Vu le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

Vu la délibération du Conseil municipal du 28 janvier 2009 instituant un droit de préemption sur les fonds de commerce et artisanaux en Centre-ville,

Considérant la nécessité de tenir compte de l'arrivée de la gare du Grand Paris en centre-ville et d'anticiper l'impact économique sur le tissu commercial existant,

Considérant que l'extension du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux aux abords de la gare du Grand Paris Centre-ville constituera un périmètre adapté à la mutation urbaine à venir,

Considérant qu'il convient d'associer les Chambres de commerce et de métiers à sa mise en œuvre opérationnelle,

Vu le plan ci-annexé,

Vu l'étude sur la revitalisation et les menaces pesant sur la diversité du commerce de proximité et de l'artisanat en centre-ville,

Vu les avis favorables émis par les Chambres de Commerce et de Métiers,

Vu l'avis de la 2ème commission : Aménagement du territoire et Développement Urbain, Politique du Logement et Amélioration de l'Habitat, Développement économique/ Emploi – Insertion, Economie solidaire, Commerce et marchés aux comestibles, Artisanat, Tourisme, lors de la séance du 7 octobre 2015,

Vu l'avis de la 1ère commission, Finances/ Marchés et Achats Publics, Personnel Communal, lors de la séance du 8 octobre 2015,

DELIBERE,

ARTICLE 1 : **DECIDE** l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité selon le plan ci-annexé à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux sont soumises au droit de préemption.

ARTICLE 2 : **DONNE** Délégation à Monsieur le Maire pour l'exercice, au nom de la commune, du droit de préemption sur tous les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux situés dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité faisant l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner

ARTICLE 3 : **DECIDE** de consulter la Chambre de Commerce et la Chambre de Métiers lors de sa mise en œuvre opérationnelle.

ARTICLE 4 : **DECIDE** d'engager une concertation avec un opérateur habilité dans le cadre des possibilités offertes par la loi du 18 juin 2014.

ADOPTE A LA MAJORITE

46 votes pour dont 9 procurations
(Liste de rassemblement des forces de gauche et écologiques
« En avant Champigny, ville humaine et solidaire »-
Groupe « Champigny alternance-Union de la droite, du centre et des indépendants »)
2 abstentions
(La Liste « reprenons notre ville »)

POUR EXTRAIT CONFORME

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.3. Charenton-le-Pont

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)
PADD débattu le 07 décembre 2021
PLUi approuvé le 12 décembre 2023
PLUi mis à jour les 27 février 2024 et 5 février 2025

Extrait du Registre des Délibérations
Conseil Municipal du

Jeudi 4 juillet 2013

Début de séance : 19 h 05

Nombre de membres du Conseil Municipal
En exercice : **35**
Présents : **30**
Représentés : **5**
Absent : **0**

L'AN DEUX MILLE TREIZE, le jeudi 4 juillet, les membres composant le Conseil Municipal de CHARENTON-LE-PONT, régulièrement convoqués, le vendredi 28 juin 2013, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de **Monsieur Jean-Marie BRETILLON, Maire de Charenton-le-Pont.**

Mme Laure LEVY SETTBON a été désignée Secrétaire de Séance.

GROUPE CHARENTON DEMAIN	
Etaient présents :	***Etaient représentés :***
M. Jean-Marie BRETILLON, Maire	**M. Benoît GAILHAC,** Maire-Adjoint
M. Hervé GICQUEL, Maire-Adjoint	**Mme Delphine HERBERT,** Conseillère Municipale
Mme Valérie FRUAUT, Maire-Adjoint	**Mme Caroline CAMPOS,** Conseillère Municipale
M. Pierre MIROUDOT, Maire-Adjoint	**M. Mohamed LAMRI,** Conseiller Municipal
Mme Marie-Hélène MAGNE, Maire-Adjoint	**Mme Véronique GONNET,** Conseillère Municipale
M. Jean-Pierre CRON, Maire-Adjoint	
M. Patrick SEGALAT, Maire-Adjoint	
Mme Chantal LEHOUT-POSMANTIER, Maire-Adjoint	
Mme Chantal GRATIET, Maire-Adjoint	
Mme Anne-Marie THIERCE, Maire-Adjoint	
M. Olivier GIRARD, Conseiller Municipal	***GROUPE REUNIR POUR CHANGER***
M. Michel VAN DEN AKKER, Conseiller Municipal	***Etaient présents :***
Mme Murielle MINART, Conseillère Municipale	**M. Gilles-Maurice BELLAÏCHE,** Conseiller Municipal
M. Pascal TURANO, Conseiller Municipal	**M. Michel DEFAYE,** Conseiller Municipal
Mme Clotilde CERTIN, Conseillère Municipale	**Mme Jeanne STEFANI,** Conseillère Municipale
M. Jean-Manuel FAINTUCH, Conseiller Municipal	**Mme Sylvie POULAIN,** Conseillère Municipale
Mme Marie-Louise FREYSZ, Conseillère Municipale	
M. Jean-Marc BOCCARA, Conseiller Municipal	
Melle Valérie GAUDELET, Conseillère Municipale	***GROUPE CHARENTON EN MOUVEMENT***
Mme Valérie LYET, Conseillère Municipale	***Etaient présents :***
Mme Laure LEVY SETTBON, Conseillère Municipale	**Mme Marie-Hélène ROUGERON,** Conseillère Municipale
M. Sylvain DROUVILLE, Conseiller Municipal	**M. Alain DREYER,** Conseiller Municipal
M. André ROURE, Conseiller Municipal	**Mme Françoise KAZIZ-MOURIC,** Conseillère Municipale

M. Benoît GAILHAC, Maire-Adjoint a donné pouvoir à M. Hervé GICQUEL, Maire-Adjoint.
Mme Delphine HERBERT, Conseillère Municipale a donné pouvoir à Melle Valérie GAUDELET, Conseillère Municipale.
M. Mohamed LAMRI, Conseiller Municipal a donné pouvoir à Mme Valérie LYET, Conseillère Municipale.
Mme Véronique GONNET, Conseillère Municipale a donné pouvoir à M. Michel VAN DEN AKKER, Conseiller Municipal.
Mme Chantal GRATIET, Maire-Adjoint est arrivée à 19 h 30 pendant l'étude du point 8 et a donné pouvoir à M. Patrick SEGALAT, Maire-Adjoint.
Mme Caroline CAMPOS, Conseillère Municipale est partie à 19 h 45 pendant l'étude du point 9 et a donné pouvoir à M. Jean-Marie BRETILLON, Maire.
M. Jean-Manuel FAINTUCH, Conseiller Municipal est arrivé à 20 h 10 pendant l'étude du point 11 et a donné pouvoir à M. Jean-Pierre CRON, Maire-Adjoint.

Fin de séance : 20 h 35

N° 2013-074

OBJET : Mise en application d'un périmètre de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 214-1, 214-2 et R 214-1,

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale du Val-de-Marne en date du 30 juin 2013,

VU l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne en date du 28 juin 2013,

VU l'étude menée avec le concours de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne en date du 26 avril 2013 afin de mesurer la diversité commerciale des commerces de détail sur la Commune,

VU l'étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale du Val-de-Marne sur « le tissu commercial du Val-de-Marne : rétrospectives et perspectives » en date de janvier 2013,

CONSIDERANT la proposition de périmètre de sauvegarde des baux commerciaux de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat,

CONSIDERANT la volonté de la Commune d'agir en faveur de la préservation de la diversité et du développement commercial et artisanal de la Ville,

CONSIDERANT en conséquence l'intérêt d'établir un droit de préemption au profit de la Commune sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux, et ce au sein d'un périmètre dit « périmètre de sauvegarde »,

VU l'avis favorable de la Commission conjointe des Finances, de l'Administration Générale et des Moyens Généraux, de l'Environnement, du Patrimoine et du Cadre de Vie, réunie le 25 juin 2013,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

A L'UNANIMITE.

ARTICLE 1 : Approuve en application de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité dans les plans annexés à la présente délibération.

ARTICLE 2 : Le Maire est autorisé à exercer au nom de la Commune le droit de préemption, prévu par l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux.

ARTICLE 3 : Le périmètre d'application sera annexé au PLU.

ARTICLE 4 : Le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après affichage en Mairie et une insertion dans les deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 5 : Copie de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- La Chambre Départementale des Notaires du Val-de-Marne,
- Au greffe du tribunal de Grande Instance de Créteil,
- Au Barreau constitué près de ce même tribunal.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
Dépôt en Préfecture
le 09 JUIL. 2013
Publié ou Notifié
le 10 JUIL. 2013
LE MAIRE

Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE CHARENTON-LE-PONT (Val-de-Marne)

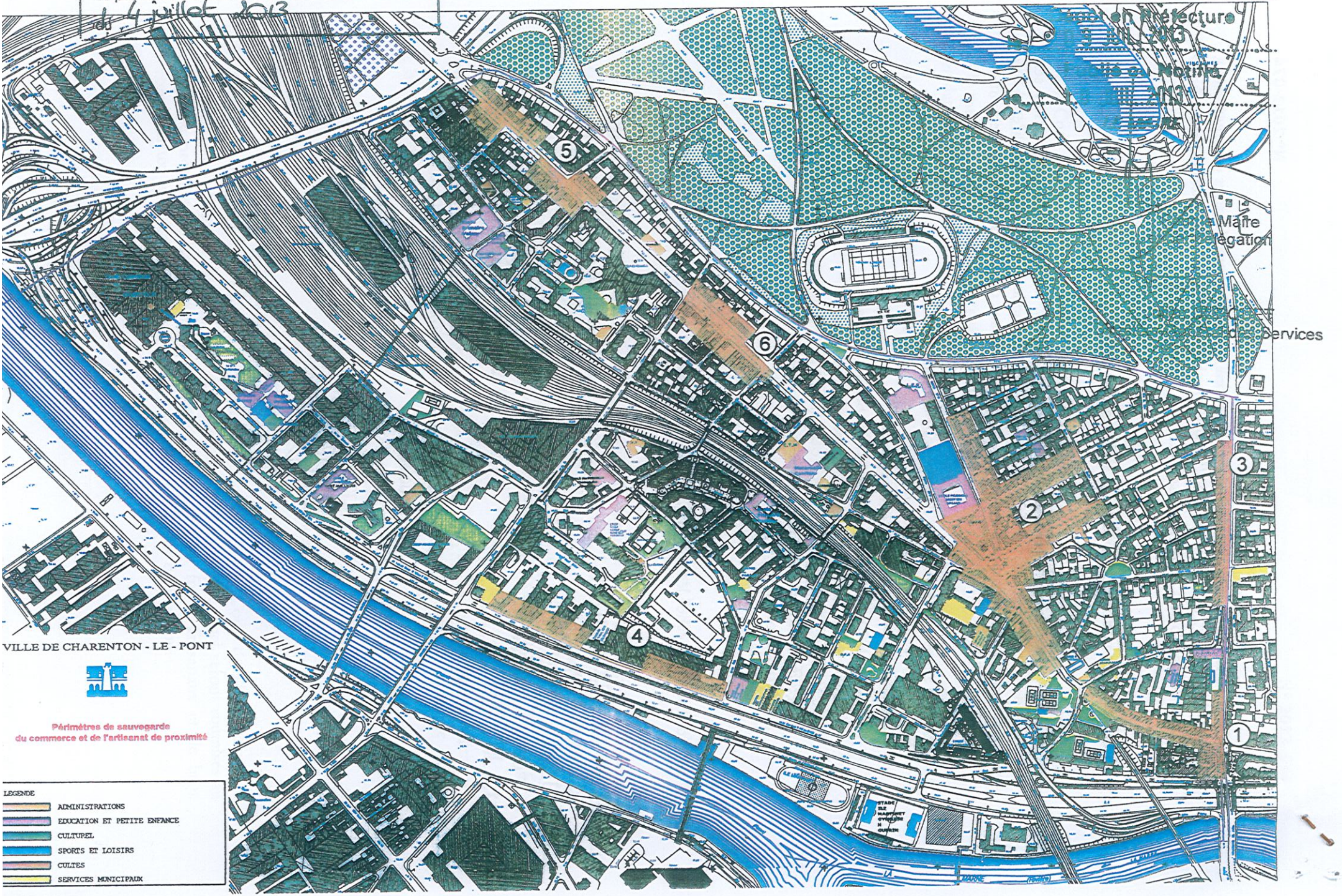
Jean-Marie BRETILLON

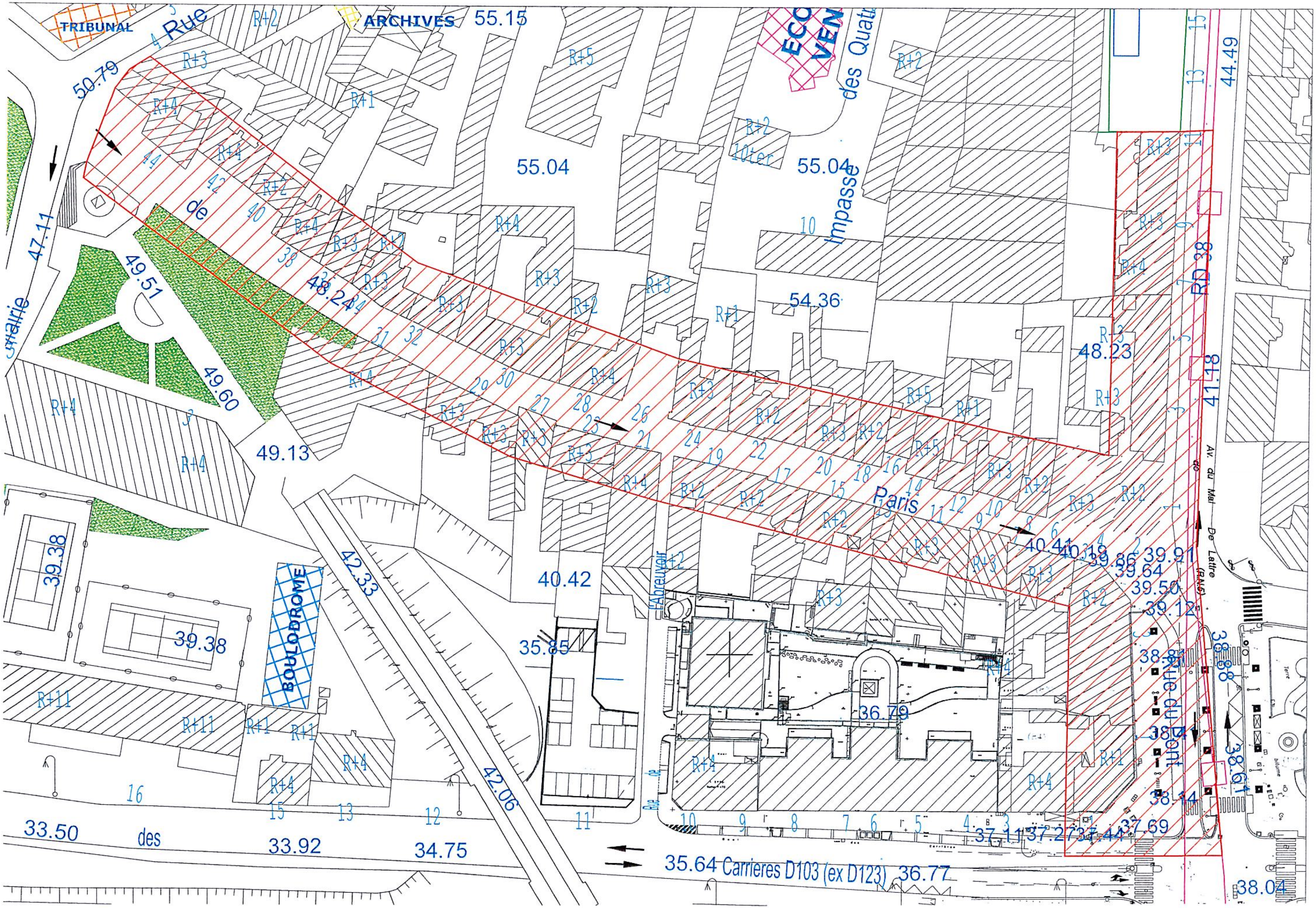
Pour le Maire
et par délégation

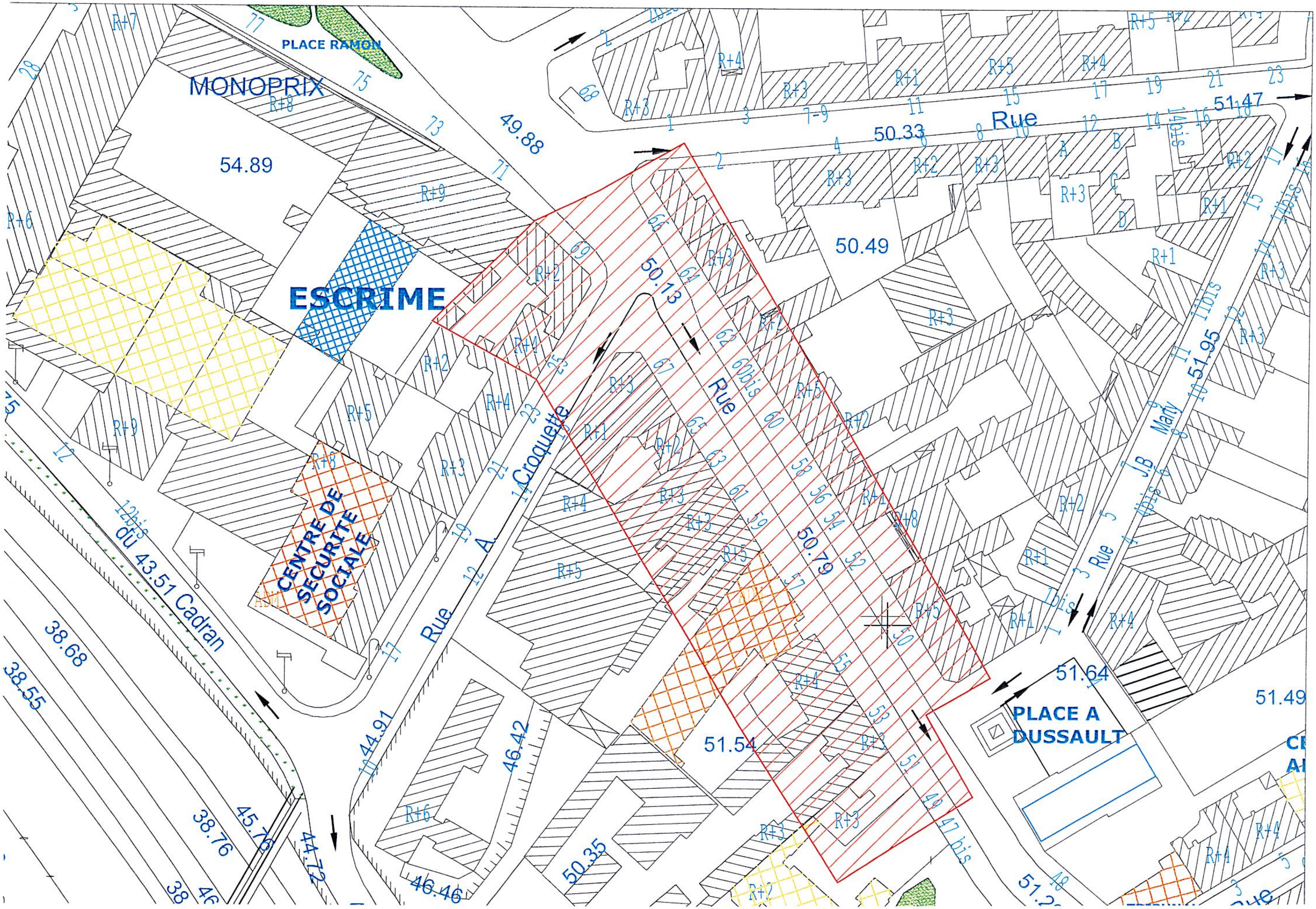
Julien DURQUET
Directeur Général des Services

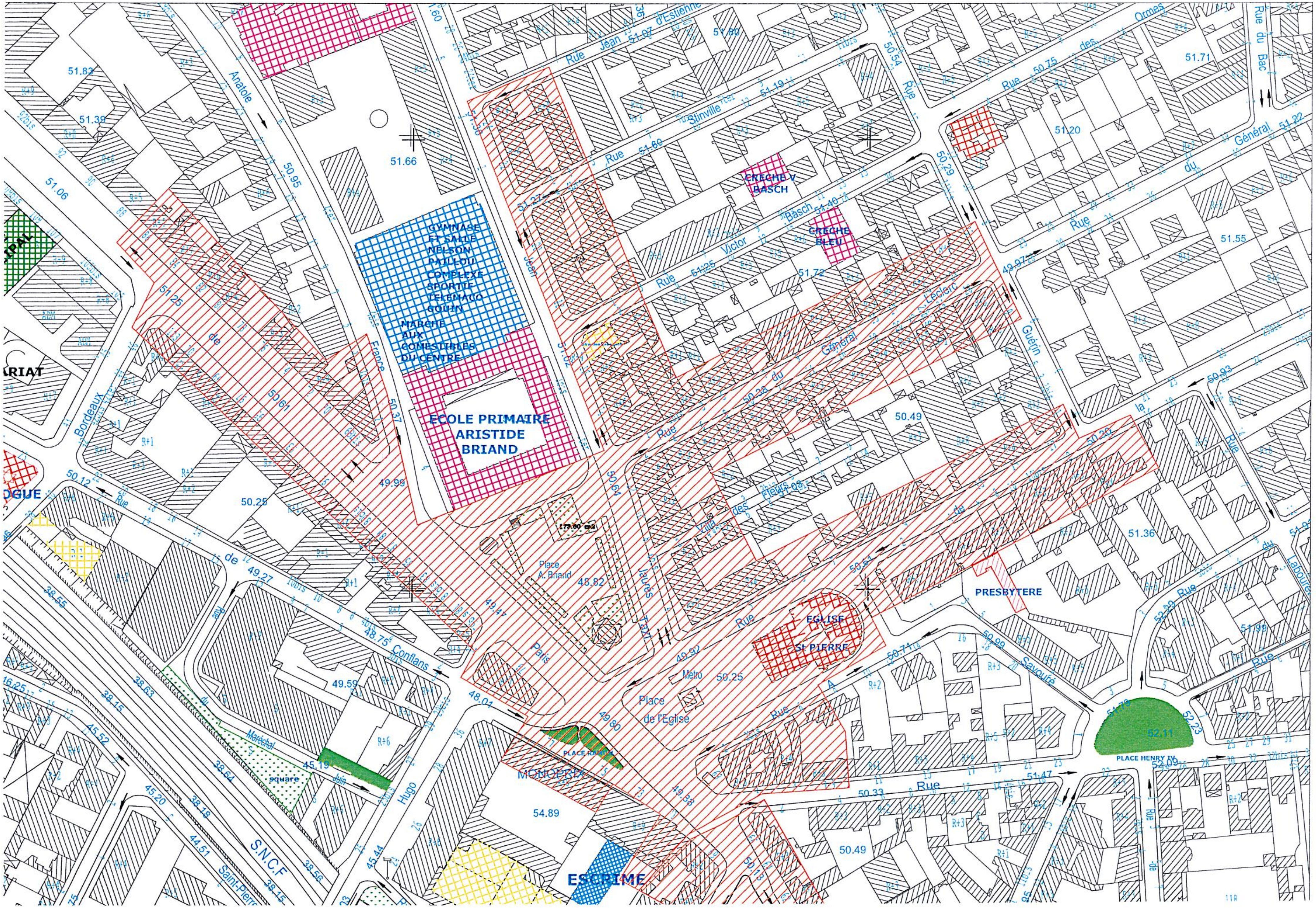
Vu pour être annexé à la délibération n°2013-074
du 4 juillet 2013

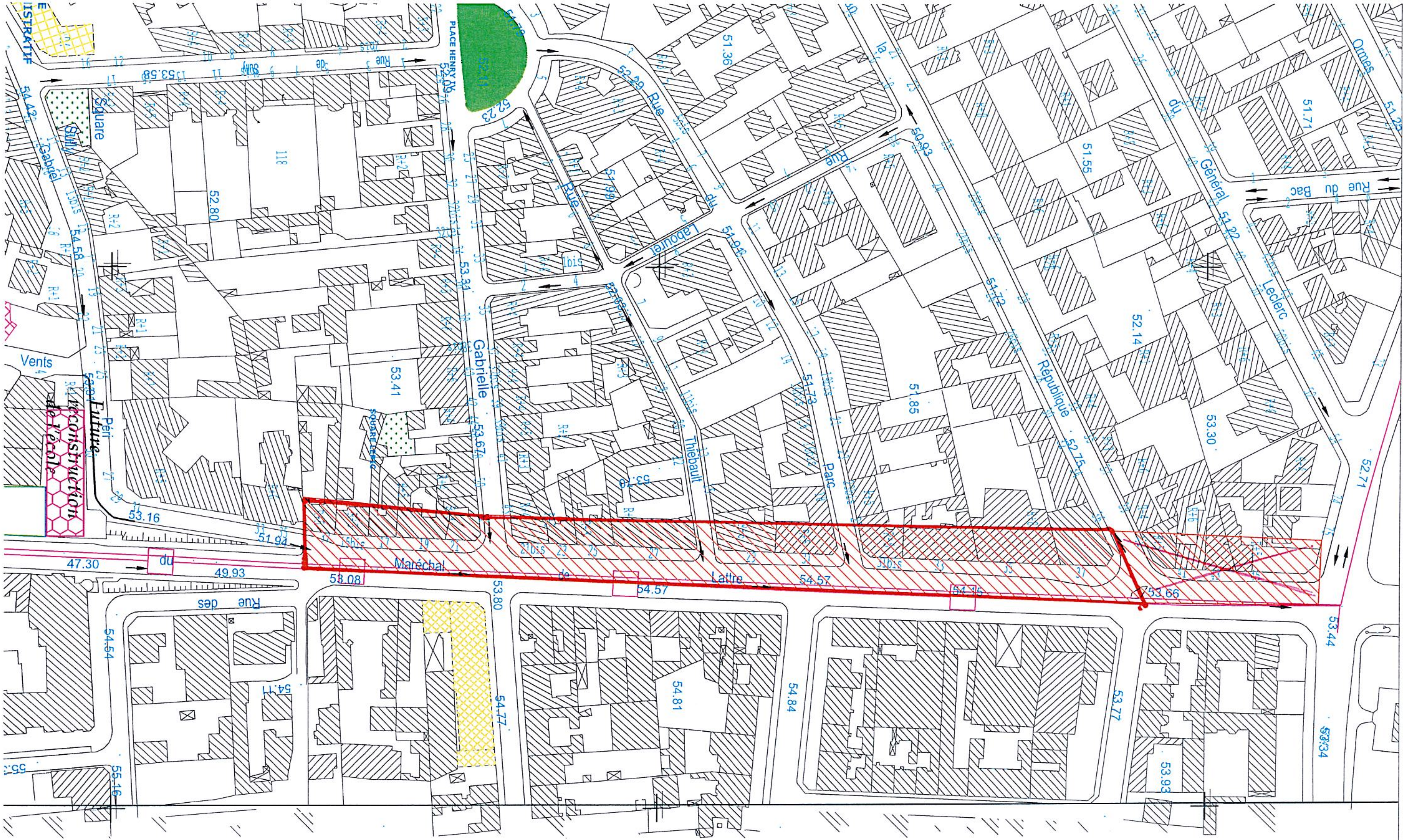
ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE



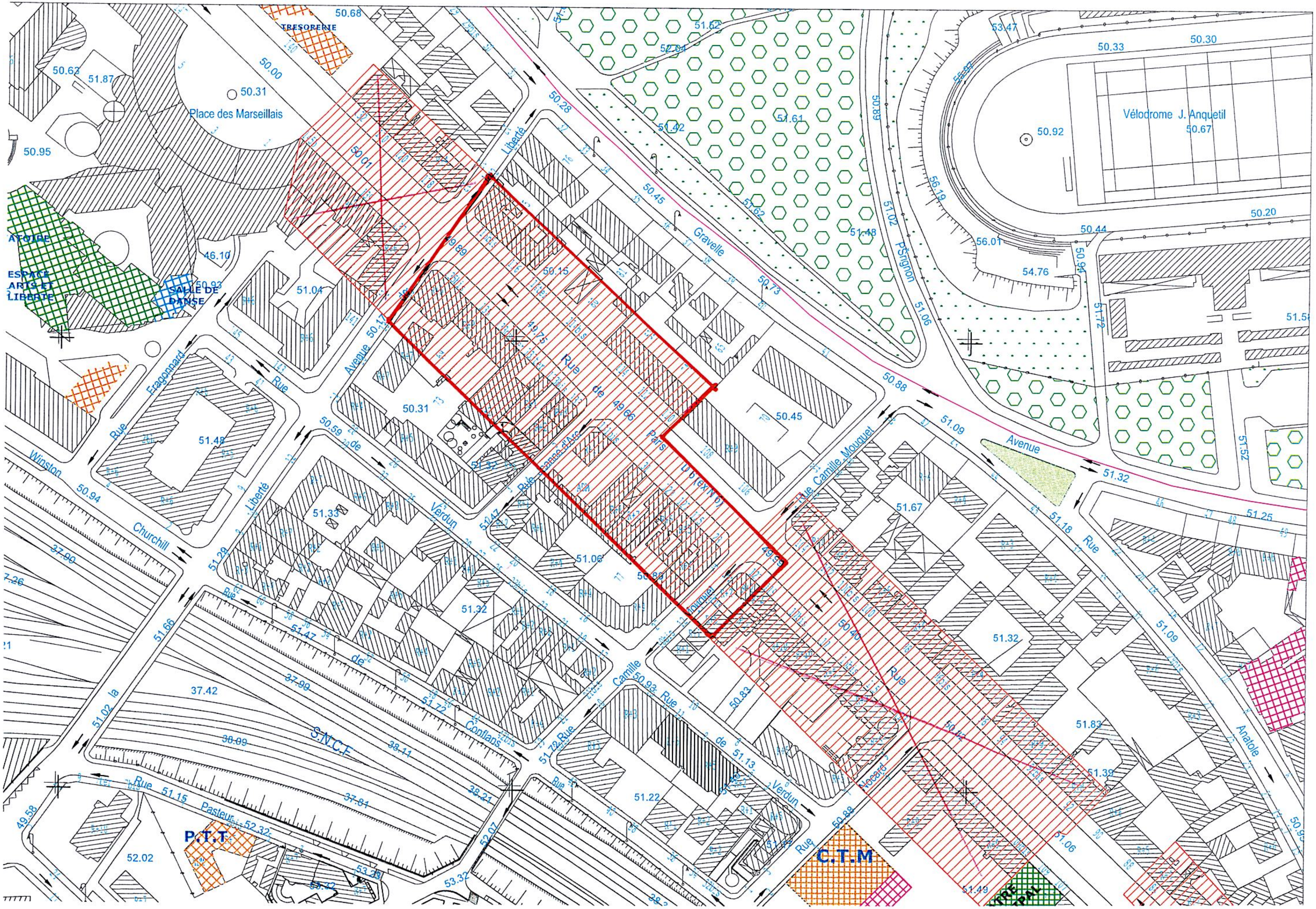

TRIBUNAL
ARCHIVES
55.15
Rue de Paris
50.79
47.11
49.51
49.60
49.13
48.24
55.04
Impasse des Quatre
54.36
48.23
44.49
41.18
RD 38
Av du Mal De Lattre
40.41
40.19
39.86
39.91
39.64
39.50
39.12
40.42
35.85
36.79
39.38
BOULODROME
42.33
42.06
Rue de l'Abreuvoir
Rue du Pont
33.50
33.92
34.75
35.64
des Carrieres D103 (ex D123)
36.77
37.11
37.27
37.44
37.69
38.14
38.04


PLACE RAMON
MONOPRIX
ESCRIME
CENTRE DE SECURITE SOCIALE
PLACE A DUSSAULT
Rue A. Croquette
Rue du Cadran
Rue J.B. Marty
Rue
54.89
49.88
50.33
51.47
50.49
50.13
50.79
51.95
51.64
51.49
51.54
44.91
46.42
50.35
46.46
43.51
38.68
38.55
38.76
45.76
44.72

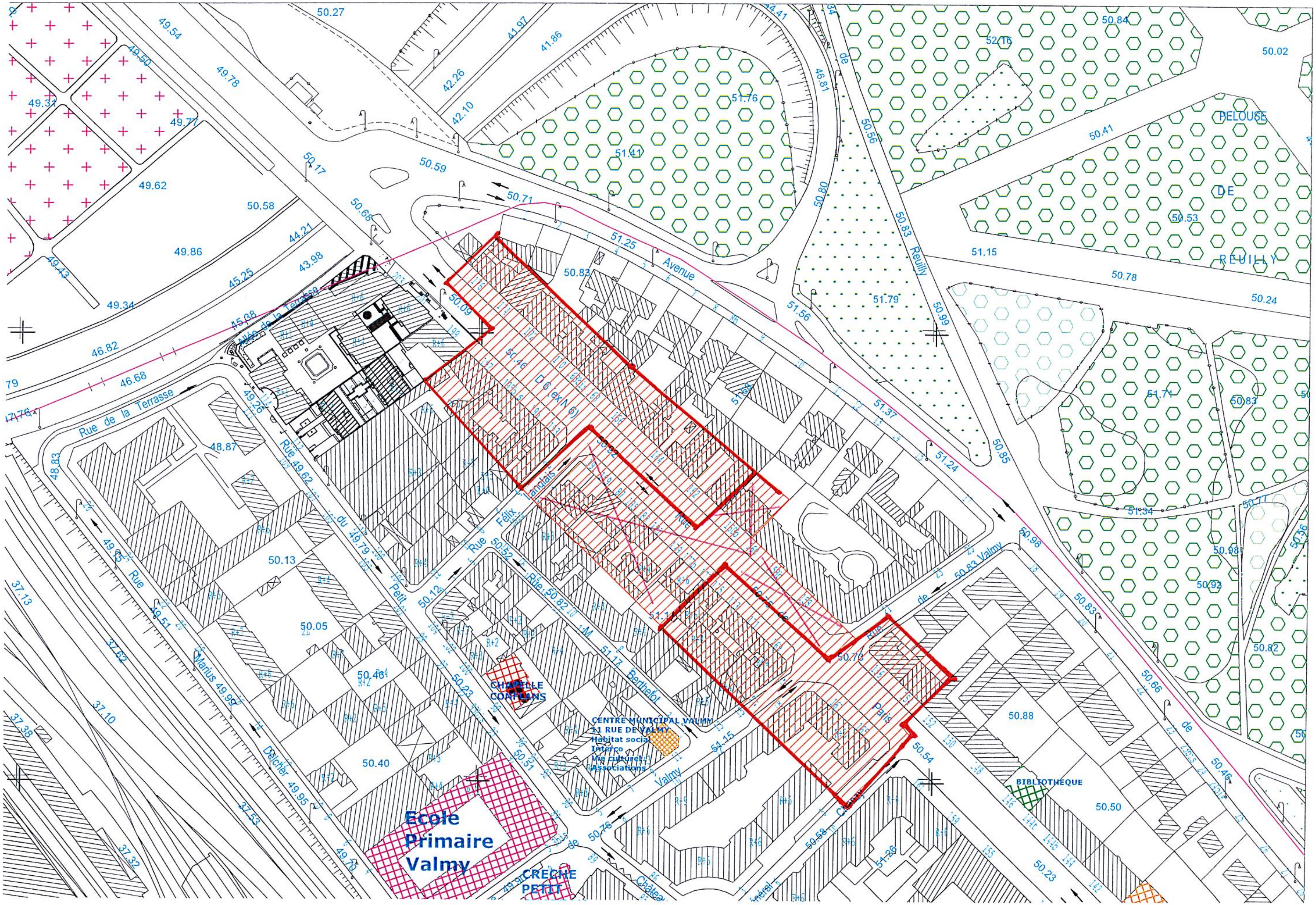

GYMNASE ET SALLE NELSON PAILLOU COMPLEXE SPORTIF TELEMACO GOUIN
MARCHE AUX COMESTIBLES DU CENTRE
ECOLE PRIMAIRE ARISTIDE BRIAND
CRECHE V BASCH
CRECHE BLEU
PRESBYTERE
EGLISE St PIERRE
Place A. Briand
Place de l'Eglise
Métro
PLACE HENRY IV
MONOPRIX
ESCRIME
S.N.C.F
square
Rue Victor Basch
Rue du Général Leclerc
Rue des Ormes
Rue du Bac
Rue Guérin
Rue Jean Jaurès
Rue de Paris
Rue de Conflans
Rue Hugo
Rue Anatole France
Rue de Bordeaux
Rue Jean d'Estienne
ARIAT



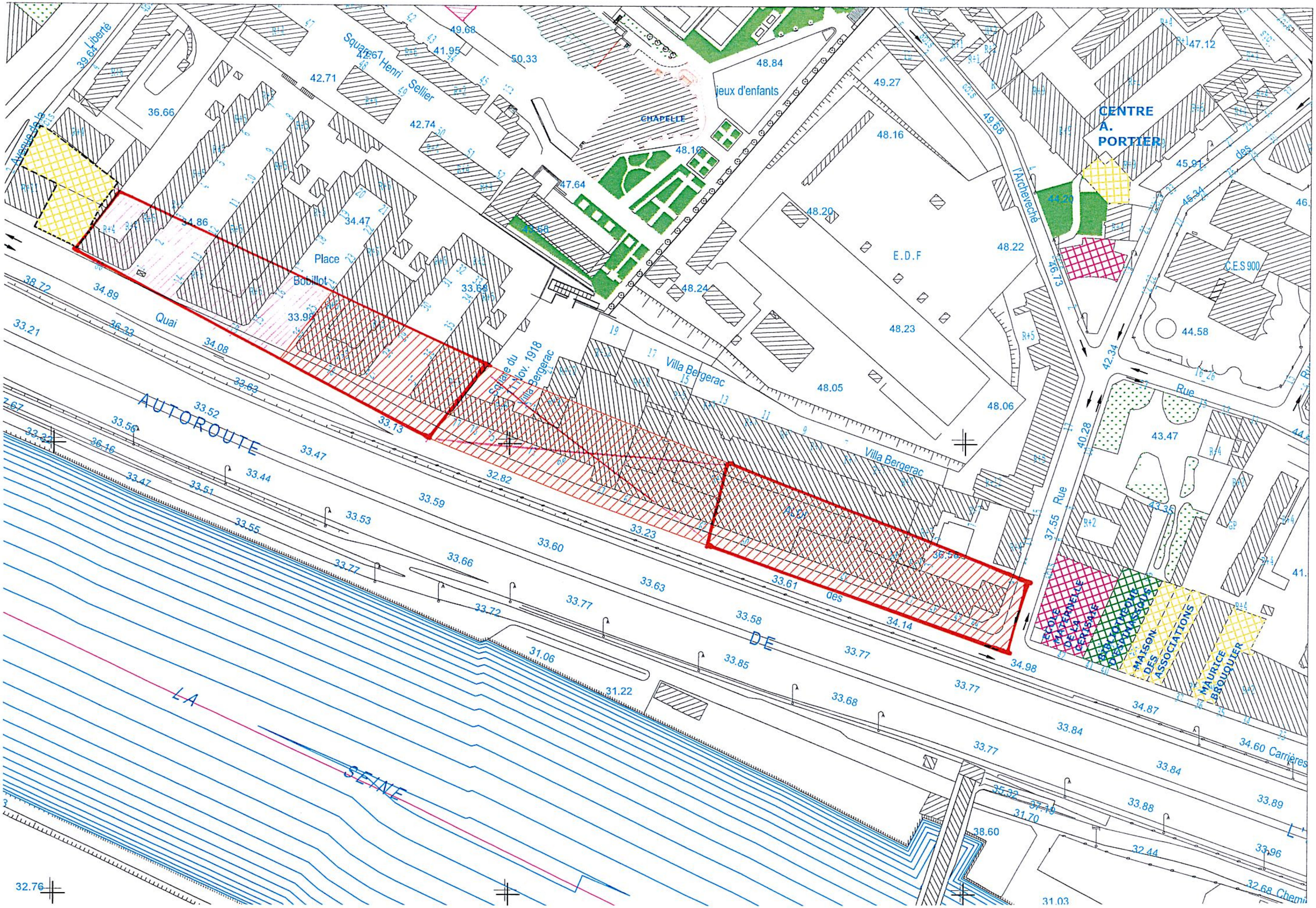
Maréchal
de
Lattre
Rue
du
Gabrielle
Rue
Thiebault
Rue
du
Labourel
Parc
République
Général
Leclerc
Rue du Bac
Ormes
Square
Gabriel
Péri
Rue des
Vents
PLACE HENRY
Future
reconstruction
de l'école
47.30
49.93
51.94
53.16
53.08
53.80
54.57
53.66
52.71
53.44
54.54
54.77
54.81
54.84
53.77
53.93
55.16
52.80
53.41
53.67
53.31
51.85
51.73
51.72
52.75
52.14
53.30
51.55
51.36
51.71
51.22
54.58
54.42



TRESORERIE
Place des Marseillais
Vélodrome J. Anquetil
ESPACE ARTS ET LIBERTE
SALLE DE DANSE
Rue Fragonard
Winston Churchill
Avenue
Liberté
Rue de Verdun
Rue Jeanne d'Arc
Rue de Paris
Rue Camille Mouquet
Gravelle
Avenue
Rue Anatole
Rue de Conflans
S.N.C.F
Rue Pasteur
P.T.T
C.T.M
Rue Nocard



PELOUSE
DE
REUILLY
Avenue
Rue de la Terrasse
Rue Félix Langlais
Rue Marius Delcher
Rue Berthelot
Rue de Valmy
Rue de Paris
CENTRE MUNICIPAL VALMY
11 RUE DE VALMY
Habitat social
Interco
Vie culturelle
Associations
BIBLIOTHEQUE
Ecole
Primaire
Valmy
CRECHE
PETIT



Avenue de la Liberté
Square Henri Sellier
jeux d'enfants
CHAPELLE
CENTRE A. PORTIER
E.D.F
C.E.S 900
Place Bobillot
Quai
Square du 11 Nov. 1918
Villa Bergerac
Villa Bergerac
Rue de l'Archevêché
Rue
AUTOROUTE DE
des Carrières
LA SEINE
ÉCOLE MATERNELLE DE LA CROISADE
BIBLIOTHÈQUE
MAISON DES ASSOCIATIONS
MAURICE BROUQUIER

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.4. Fontenay-sous-Bois

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Département
du
Val de Marne

Arrondissement
de Nogent sur Marne

Nombre de membres composant le Conseil Municipal 45

Membres en exercice..... 45

Présents ou représentés à la séance 45

Absents..... 0

Délibération n° 2009 10 07 ECO
Institution du droit de préemption sur les fonds artisanaux et commerciaux et les baux commerciaux

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

EXTRAIT DU REGISTRE
des
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Réception en Préfecture le 1/3/10
Publication le 1/3/10
Certifié exécutoire
Le Maire,

SEANCE DU 23 OCTOBRE 2009

L'an deux mille neuf, le **vingt trois octobre**, les membres composant le Conseil municipal de la Commune de Fontenay-sous-Bois, dûment convoqués le **douze octobre,** se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de **Monsieur Jean-François VOGUET, Maire**.

ETAIENT PRESENTS
MM. VOGUET, CLERGET, TABANOU, CARRE, POIRIER, Mme ANTOINE, MM. BEDOURET, RATRON, Mme COUPEAUX, M. SEYE, Mmes TRICOT-DEVERT, AVOGNON-ZONON, GARCIA, MICHON, LEGOUY-DESAULLE, XAMBEU, PERRIGUEUX, MM. BENEDICT, SAOUDI, Mme LE GAUYER, MM. BRUNET, SAINT-GAL, Mme DO ROSARIO, MM. MALLERIN, VIENOT, Mmes ERMENAULT, VAYSSE, RETIF, M. REMINIAC, Mmes JOURDAN, RIOU, M RAMADIER, Mme ARCIER, M. ALARCON, Melle BAKOULA

EXCUSES-REPRESENTES

Mme ABEILLE	qui a donné mandat à	M. RATRON
Melle SAINT-GAL	qui a donné mandat à	Mme COUPEAUX
M. GAUTRAIS	qui a donné mandat à	M. CLERGET
M. CARRIER	qui a donné mandat à	Mme VAYSSE
M. LOCKO	qui a donné mandat à	M. BEDOURET
M. DAMIANI-ABOULKHEIR	qui a donné mandat à	Mme TRICOT-DEVERT
Melle NIAKHATE	qui a donné mandat à	Mme ANTOINE
Melle BENZIANE	qui a donné mandat à	M. MALLERIN
M. ACCHIARDI	qui a donné mandat à	M. RAMADIER
M. ESCLATTIER	qui a donné mandat à	M. REMINIAC

Le Président ayant ouvert la séance, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil.

Madame Marion LEGOUY-DESAULLE ayant obtenu la majorité des voix, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Délibération N° 2009 10 07 ECO – Institution du droit de préemption sur les fonds artisanaux commerciaux et les baux commerciaux

PREAMBULE

Il a été envisagé de définir, sur le territoire communal, plusieurs périmètres de préemption des fonds de commerce, des fonds artisanaux et des baux commerciaux, conformément au décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007.

A ce titre, la CCIP Val-de-Marne a apporté son expertise pour mieux cerner les différents enjeux liés au tissu commercial de la commune et à son évolution. En effet, pour qu'un périmètre de préemption soit défini de manière satisfaisante, il importe qu'il s'appuie sur un diagnostic commercial précis et décliné à plusieurs échelles : à celle de la commune dans son ensemble mais également à celles des différents pôles commerciaux qui la composent.

Sur ces bases, la CCIP Val-de-Marne a proposé une analyse du tissu commercial communal permettant d'identifier les enjeux propres à chacun des pôles commerciaux qui le constituent.

Cette étude a été présentée au Bureau municipal à thème du 17/11/08 et à la Commission municipale du développement économique du 16/12/08.

Le tissu commercial à l'échelle de la commune

- 530 cellules commerciales en 2008, chiffre en diminution de 24 unités par rapport à 2005
- 525 commerces de moins de 300 m² en 2008
- 5 commerces de plus de 300 m² : AUCHAN, MONOPRIX, BRICORAMA, LA HALLE AUX CHAUSSURES, STAR JOUET.
- Deux marchés de plein air animent la commune : Boulevard de Verdun et Place Moreau David

Tissu commercial fragile
La vacance est élevée avec un taux de 13,9% en 2008 pour 11,71% dans le Val-de-Marne. Ce taux correspond à 73 commerces vides pour l'ensemble de la commune. La vacance est globalement stable depuis 2005, même si une légère résorption est perceptible.

Un appareil commercial en rétractation
La commune de Fontenay-sous-Bois a un appareil commercial en légère réduction : son volume est passé de 554 à 530 commerces entre 2005 et 2008. Il avait déjà diminué de 10% entre 2002 et 2005.

Une densité commerciale inférieure à celle du Val-de-Marne
La commune offre 9 commerces ouverts pour 1 000 habitants en 2008. Ayant perdu des commerces, la densité commerciale de Fontenay-sous-Bois s'est logiquement érodée depuis 2005 où elle atteignait 9,29 commerces pour 1 000 habitants. Cette densité, comme en 2005, reste inférieure à la moyenne départementale qui a elle aussi diminué passant de 10,69 commerces ouverts pour 1 000 habitants en 2005 à 10,33 en 2008.

Des locaux vacants en diminution
La vacance, plus accentuée depuis des années à Fontenay-sous-Bois que dans le Val-de-Marne, reste élevée. En volume le nombre de commerces vides a toutefois diminué, de nombreux locaux vacants ayant été réaffectés en locaux destinés à l'habitat ou à de l'activité.

Les *mouvements internes* ont été assez nombreux (16% du total, hors vacance). Parmi ceux-ci 30 commerces ont changé d'activités et 26 ont changé d'enseignes.

En terme de *diversité commerciale*, la ventilation des commerces par catégorie d'activité, la commune de Fontenay-sous-Bois a un profil proche de celui du Val-de-Marne : alimentaire, non-alimentaire (équipement de la personne, équipement de la maison, loisirs, culture, beauté santé), hôtels-cafés-restaurants, services aux particuliers (coiffure, pharmacie, instituts de beauté), agences.

Proposition de secteurs où il convient de créer un droit de préemption

Dans ces secteurs, une transformation anarchique des activités existantes représenterait une menace en terme de dynamisme. Le bouleversement de la cohérence commerciale de ces linéaires aggraverait l'évasion dont souffre déjà le commerce fontenaysien.

1) Le pôle Fontenay Village-Moreau David : sous-pôle centre ancien et sous-pôle gare RER Fontenay-sous-Bois.
2) Le pôle Dalayrac-Rigollots-République-Stalingrad
3) Le pôle Verdun - Place du 8 mai 1945 – Gallieni
4) Une micro-agglutination hors pôles : Les Parapluies
5) Les Larris

Ceci exposé,

LE CONSEIL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2122-22-21ème alinéa,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 214-1 à L 214-3 et R214-1 à R 214-16, tels que résultant de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME et de son décret d'application du 26 décembre 2007, relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce et artisanaux et les baux commerciaux,

VU le Plan Local d' Urbanisme de la Ville approuvé par délibération du Conseil municipal du 26/12/2007,

CONSIDERANT le projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde ainsi que le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce projet de périmètre, et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale, tels qu'ils ont été établis et transmis, pour avis, aux chambres consulaires, conformément à l'article R214-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT l'avis en date du 20 août 2009 de la Chambre de Commerce et d'Industrie,

CONSIDERANT l'avis en date du 22 septembre 2009 de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat,

CONSIDERANT la volonté de la commune d'agir en faveur de la préservation et du développement d'une armature commerciale et artisanale de proximité en centre-ville,

Adopte à la majorité par :

40 voix pour - MM. VOGUET, CLERGET, TABANOU, Mme ABEILLE, MM. CARRE, POIRIER, Mme ANTOINE, MM. BEDOURET, RATRON, Mme COUPEAUX, M. SEYE, Mmes TRICOT-DEVERT, AVOGNON-ZONON, SAINT-GAL, GARCIA, M.GAUTRAIS, Mmes MICHON, LEGOUY-DESAULLE, XAMBEU, PERRIGUEUX, MM. BENEDICT, SAOUDI, Mme LEGAUYER, MM. BRUNET, SAINT-GAL, Mme DO ROSARIO, MM MALLERIN, CARRIER, VIENOT, Mmes ERMENAULT, VAYSSE, RETIF, MM. LOCKO, DAMIANI -ABOULKHEIR, Melles NIAKHATE, BENZIANE, Mme RIOU, M. RAMADIER, M. ALARCON, Melle BAKOULA

5 abstentions - M. REMINIAC, Mme JOURDAN, M. ACCHIARDI, M ESCLATTIER, Mme ARCIER

Article 1 : Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux est instauré, au profit de la commune, sur une partie de son territoire.

Article 2 : Le périmètre d'exercice de ce droit de préemption, dit « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », est délimité conformément aux documents annexés à la présente délibération *(plan et tableau de correspondance),* et mis à la disposition du public en mairie.

Article 3 : L'exercice de ce droit de préemption est délégué au Maire conformément à l'article L 2122-22 (21°) du code général des collectivités territoriales.

Article 4 : Il est pris acte que la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et que mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Pour extrait conforme

Jean-François VOGUET
Sénateur-Maire

LIMITES DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIALE

VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

Réception en Préfecture
le 4/3/19
Publication le 4/3/19
Certifié exécutoire
Le Maire,

1) Pôle Fontenay Village Moreau David :

Avenue du président Roosevelt	en entier
Place Moreau David	
Rue du Clos d'Orléans	côté pair du numéro **2** au numéro **8**
Boulevard de Vincennes	côté pair du numéro **2** au numéro **6** côté impair du numéro **1** au numéro **5**
Rue du Cdt Jean Duhail	côté pair du numéro **30** au numéro **54** côté impair du numéro **25** au numéro **51**
Rue Maurice Couderchet	en entier
Place de la Libération	
Rue Mot	en entier
Rue Notre Dame	en entier
Rue Mauconseil	côté impair du numéro **1** au numéro **27** côté pair du numéro **2** au numéro **30**
Rue de l'Ancienne Mairie	côté impair du numéro **1** au numéro **19** côté pair du numéro **2** au numéro **4**
Rue de Rosny	côté impair du numéro **1** au numéro **19** côté pair du numéro **2** au numéro **12**
Place du Général Leclerc	
Rue de Neuilly	côté pair du numéro **2** au numéro **6**

2) Pôle Dalayrac-Rigollots-République-Stalingrad :

Avenue de Stalingrad	côté impair du numéro **1** au numéro **75** côté pair du numéro **2** au numéro **80**
Avenue de la République	côté impair du numéro **1** au numéro **19** côté pair du numéro **2** au numéro **6**
Rue Dalayrac	côté pair du numéro **44** au numéro **130** côté impair du numéro **55** au numéro **145**

Rue Jean-Jacques Rousseau	côté pair du numéro **2** au numéro **14** côté impair du numéro **1** au numéro **11**
Carrefour des Rigollots	

3) <u>Pôle Verdun-Place du 8 Mai 1945 :</u>

Boulevard de Verdun	côté pair du numéro **2** au numéro **136** côté impair du numéro **1** au numéro **137**
Boulevard Galliéni	côté impair du numéro **1** au numéro **165** côté pair du numéro **2** au numéro 166
Place du 8 Mai 1945	
Avenue Victor Hugo	côté pair du numéro **2** au numéro **8** côté impair du numéro **1** au numéro **29**
Rue Gay Lussac	côté pair du numéro **2** au numéro **38** côté impair du numéro **21** au numéro **47**
Rue Berthelot	en entier
Rue Auguste Comte	en entier

4) <u>Micro-agglutination hors pôles</u> : <u>Les Parapluies</u>

Carrefour des Parapluies

5) <u>Les Larris :</u>

Place des Larris

Limites du Droit de Préemption Commerciale de la Ville de FONTENAY-SOUS-BOIS

Réception en Préfecture
le 1/3/11
Publication le 1/3/11
Certifié exécutoire
Le Maire

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

Fontenay sous Bois

Plan local d'urbanisme

Plan de zonage

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du:

Date: Octobre 2007 — Echelle: 1/2000

Légende :

Limites droit de préemption commerciale

Légende:

Zones Urbaines
- UA
- UB
- UC
- UD
- UE
- UF
- UG
- UH
- UN

Zone Naturelle
- N
- UBd (voir règlement)
- Limite de zone
- ZPPAUP
- 1 Emplacement réservé

Périmètre d'étude:
- Article L.111-10 du Code de l'Urbanisme

Plan Masse:
- Article R.123.12 4° du code de l'Urbanisme

N

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.5. Joinville-le-Pont

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 14 OCTOBRE 2014

Nombre de membres composant le Conseil municipal	33	Le 14 octobre 2014 à 20 h 00 les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Olivier DOSNE, Maire.
Nombre de membres présents à la séance	30	
Nombre de membres représentés	03	
Nombre de membres non représentés	00	

ETAIENT PRESENTS :

M. Olivier DOSNE, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Chantal DURAND, M. Rémi DECOUT, Mme Jeannine CHERY, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Virginie TOLLARD, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. Pierre MARCHADIER ;
Mme Jennie PETIT, M. Jean-Marie PLATET, Mme Liliane REUSCHLEIN, M. Boutaïeb KADDANI, M. Alain BARUGEL, M. Michel DESTOUCHES, Mme Corinne FIORENTINO, Mme Catherine MEUNIER, M. Gilles COLRAT, M. Maxime OUANOUNOU, Mme Isabelle CONA, M. Stephan SILVESTRE, Mme Amèle SELLAM, Mme Christelle FORTIN, Mme Caroline RUIZ ;
M. Jean-François CLAIR, Mme Marie-France ASTEGIANI-MERRAIN, M. Michel LAVAL, (liste « Unis pour Joinville-le-Pont ») ;
M. Bernard DUVERT, M. Olivier AUBRY, (liste « Vivre Joinville Ensemble »).

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

Mme Hélène DECOTIGNIE, donne procuration à Mme Christelle FORTIN
Mme Louise MARIE-MABIT, donne procuration à M. Jean-François CLAIR
Mme Chantal COLIN, donne procuration à M. Olivier AUBRY

ABSENT NON REPRESENTE : N E A N T

SECRETAIRE DE SEANCE : M. BOUTAÏEB KADDANI

DELIBERATION N° 15

INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX

PREAMBULE – Mme Chantal DURAND, Adjointe au Maire, déléguée « Solidarités, Développement économique et Emploi »

Mes Chers Collègues,

La commune œuvre depuis plusieurs années pour le maintien, voire le développement, de ses commerces de proximité. Grâce à ce volontarisme, elle a réussi à maintenir un niveau de diversité commerciale assez exceptionnel pour une commune de cette taille. Après l'implantation d'un Monoprix et d'une boulangerie dans l'îlot B, le renforcement de cette diversité sera conforté dans le cadre de la poursuite des projets de la ZAC des Hauts de Joinville.

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Cependant, il convient de rester vigilant : la diversité commerciale est menacée par la présence de plus en plus prééminente du secteur des « services » sur les autres types de commerce, mis en évidence par un diagnostic commercial réalisé par le bureau d'études Bérénice.

Les outils offerts à la commune pour mener cette politique se développent. La loi du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises a notamment permis aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les baux et fonds de commerces artisanaux et commerciaux. Ce dispositif complète le Droit de Préemption Urbain, permettant déjà de préempter, entre autres, les murs des commerces.

Il permet notamment d'avoir connaissance de toutes les transactions, au travers de déclarations d'intention d'aliéner qui doivent être adressées à la Mairie préalablement à la vente.

Ainsi, il s'agira en premier lieu d'instaurer un véritable observatoire de l'évolution des commerces et de renforcer le dialogue avec les commerçants.

Je vous soumets aujourd'hui les périmètres sur lesquels il a été jugé utile d'instaurer ce droit de préemption, dans un souci de préservation et de développement d'une armature commerciale et artisanale de centre-ville complète, diversifiée et qualitative. Il s'agit des deux pôles commerciaux de la commune :

- la rue de Paris, prolongée par l'avenue Jean Jaurès
- et l'avenue Gallieni.

Ce dossier a été transmis pour avis aux Chambres consulaires, conformément à la procédure prévue par le Code de l'urbanisme.

La Chambre de Commerce et d'Industrie comme la Chambre des Métiers et de l'artisanat ont souligné le travail réalisé par le bureau d'étude, notamment de diagnostic.

Elles ont cependant eu quelques réserves quant aux périmètres choisis :

- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable pour l'avenue Gallieni, mais un avis favorable avec réserve pour le secteur du Haut de Joinville, estimant qu'il avait été défini trop largement et proposant un périmètre resserré excluant la rue Jean Mermoz. Elle proposait par ailleurs de retracer le périmètre pour qu'il suive les limites cadastrales.

- La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis défavorable, estimant que les périmètres avaient été définis trop largement et proposant de les réduire de sorte à ne pas englober plus de 50% du tissu commercial communal.

Nous vous rappelons qu'ils constituent des avis simples et ne lient pas votre décision. Il ne s'agit pas d'un contrôle de légalité mais d'un avis des chambres au regard des enjeux commerciaux dont ils ont connaissance.

Or l'objectif de l'instauration de ces périmètres est en tout premier lieu, à Joinville, de disposer d'un observatoire des évolutions des baux et fonds de commerces, grâce aux déclarations d'intention d'aliéner qui devront être adressées à la mairie lors de toute mutation. Il s'agira ainsi de disposer d'outils plus performants qui aideront la commune à mettre en relation les commerçants installés et nouveaux venus tout en garantissant aux Joinvillais le maintien d'une offre commerciale diversifiée. La préemption restera tout à fait exceptionnelle et sera justifiée par un enjeu de maintien d'une activité artisanale traditionnelle dans un secteur très stratégique. Ces éventuelles préemptions devront être dûment justifiées au moment de la décision.

Soulignons que les deux avis ne proposent pas les mêmes évolutions des périmètres. Aussi, aucune modification du périmètre ne permettrait de satisfaire complètement les deux chambres.

Pour ces raisons, je vous propose d'adopter les périmètres tels qu'ils sont présentés dans le dossier annexé à la présente délibération. Ils sont similaires à ceux présentés aux chambres consulaires, à la différence près de la représentation graphique puisque nous avons tenu compte de la suggestion de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de suivre les limites cadastrales.

Principaux textes réglementaires	- code Général des Collectivités Territoriales - loi 2005-882 du 5 août 2005 en faveur des PME - articles L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme - articles R. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme
Document de référence	- diagnostic préalable à l'établissement d'un droit de préemption (Bérénice-janvier 2013) - établissement d'un périmètre de préemption – Synthèse et enjeux (Bérénice – janvier 2013) - avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 31 mai 2013 - avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 23 mai 2013
Avis de la commission « Urbanisme et Cadre de Vie » en date du 07 octobre 2014	- avis favorable

LE CONSEIL ;

Après en avoir délibéré, par :

pour	30	M. Olivier DOSNE, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Chantal DURAND, M. Rémi DECOUT, Mme Jeannine CHERY, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Virginie TOLLARD, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. Pierre MARCHADIER ; Mme Jennie PETIT, M. Jean-Marie PLATET, Mme Liliane REUSCHLEIN, M. Boutaïeb KADDANI, M. Alain BARUGEL, M. Michel DESTOUCHES, Mme Corinne FIORENTINO, Mme Catherine MEUNIER, M. Gilles COLRAT, M. Maxime OUANOUNOU, Mme Isabelle CONA, M. Stephan SILVESTRE, Mme Hélène DECOTIGNIE, Mme Amèle SELLAM, Mme Christelle FORTIN, Mme Caroline RUIZ ; M. Jean- François CLAIR, Mme Louise MARIE-MABIT, M. Michel LAVAL, Mme Marie-France ASTEGIANI-MERRAIN, (liste « Unis pour Joinville-le-Pont »).
contre	01	M. Bernard DUVERT, (liste « Vivre Joinville Ensemble »).
abstention	02	M. Olivier AUBRY, Mme Chantal COLIN, (liste « Vivre Joinville Ensemble »).

Article 1er – Approuve le périmètre de préemption, dit « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », délimité comme suit au sein des secteurs commerciaux du centre-ville :

- Secteur « des Hauts de Joinville » : Les rues de Paris, Jean Jaurès, Chapsal, Jean Mermoz, Emile Moutier, de la Paix, Aristide Briand, de l'Eglise, Henri Vel Durand, allée Henri Dunant , Hippolyte Pinson, Maréchal Leclerc, Molette, Eugène Voisin, le Quai de la Marne, entières ou pour parties telles qu'identifiées au plan des périmètres de préemption annexé à la présente délibération.
- Secteur « Gallieni » : Les avenues du Général Gallieni, d'Estienne d'Orves, Guy Moquet, du Parc, Jamin, Joyeuse, du 11 novembre 1918, des Platanes, des Familles, Henri, Pauline, Pierre Allaire, les Allées Raymond Nègre, Louis Jouvet, les rues du Port, Pierre Allaire, Marcel Carné et de l'Egalité, les Places de Verdun et Casque d'Or, et le Boulevard de Polangis, entières ou pour parties telles qu'identifiées au plan des périmètres de préemption annexé à la présente délibération.

Article 2 – Décide d'instaurer, au profit de la Commune, le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux, et les baux commerciaux, situés dans le périmètre établi à l'article 1.

Article 3 – Accorde à Monsieur le Maire la délégation prévue à l'article L. 2122-22 21° du Code Général des Collectivités Territoriales pour lui permettre d'exercer, au nom de la commune, le droit de préemption défini par l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme.

Article 4 – Autorise le Maire, ou le cas échéant l'élu ayant reçu délégation en vertu de l'article L.2122-18 du CGCT ou l'élu remplaçant le Maire en vertu de l'article L.2122-17 du CGCT, à engager toute démarche et à signer tous documents en exécution de la présente délibération.

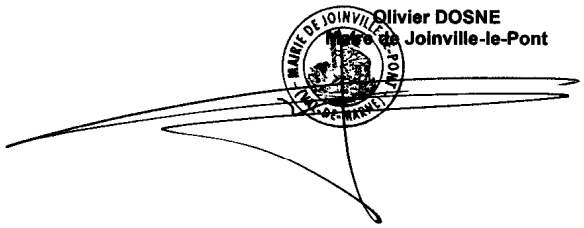
Ref. 201 903 Berger-Levrault (1012)

Article 5 – Dit que les mesures de publicité seront effectuées conformément aux articles R. 211-2 à R. 211-4 du Code de l'urbanisme.

Article 6 – Ampliation de la présenté délibération sera adressée à :

- Monsieur le Sous-préfet de Nogent-sur-Marne
- Monsieur le Directeur départemental des Services Fiscaux
- Conseil Supérieur du Notariat
- Chambre Départementale des Notaires
- Barreau du Tribunal de Grande Instance de Créteil
- Greffe du Tribunal de Grande Instance de Créteil.

Olivier DOSNE
Maire de Joinville-le-Pont



Je soussigné, Jean-Jacques GRESSIER, Maire-Adjoint, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération qui a été
publié le : 24 OCT. 2014 Fait à Joinville-le-Pont le
notifié le : 24 OCT. 2014
télétransmis au contrôle de légalité le : 24 OCT. 2014

bérénice
pour la ville et le commerce

Etablissement d'un périmètre de préemption

JOINVILLE-LE-PONT

Phase 2 : synthèse et enjeux

SOMMAIRE

I- SYNTHESE ET DEFINITION DES ENJEUX 3

1. Synthèse de la situation du commerce et de l'artisanat à Joinville 3
2. Des enjeux différenciés selon les secteurs 5
3. La pertinence du dispositif de préemption commerciale 7

II- DEFINITION D'UN PERIMETRE DE PREEMPTION 8

III- PROCEDURE D'ADOPTION DU PERIMETRE DE PREEMPTION 9

IV- DELIMITATION DES PERIMETRES DE PREEMPTION 10

I- SYNTHESE ET DEFINITION DES ENJEUX

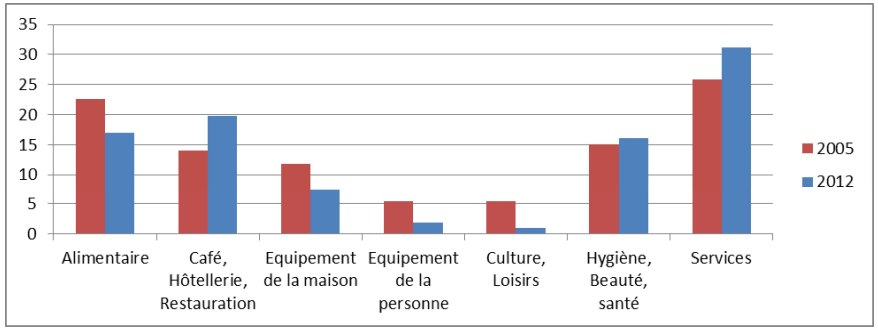
1. Synthèse de la situation du commerce et de l'artisanat à Joinville

1.1. Un constat de perte de diversité commerciale

Le diagnostic mené sur l'offre commerciale de Joinville a permis de faire ressortir la fragilisation des activités typiques d'un centre-ville rayonnant, causée notamment par trois facteurs principaux :

- **Le développement des activités de services en agence** (banques, agences immobilières, assurances, mutuelles, …) qui s'installent dans des cellules bien placées moyennant une hausse des valeurs de transaction.
- **La croissance des activités liées à l'hygiène-santé-beauté**, répondant à une demande accrue dans ce secteur (optique, santé, soin du corps, bien-être, …). Ces activités sont utiles et ont leur place en centre ville mais se révèlent moins porteuses en termes d'image et d'attractivité.
- **Une démographie vieillissante des commerçants et artisans traditionnels**, qui peinent à trouver un repreneur pour leurs activités souvent performantes mais coûteuses à acquérir et dont les locaux et les outils de production doivent être rénovés.

Part des commerces dans les différents secteurs d'activité en %

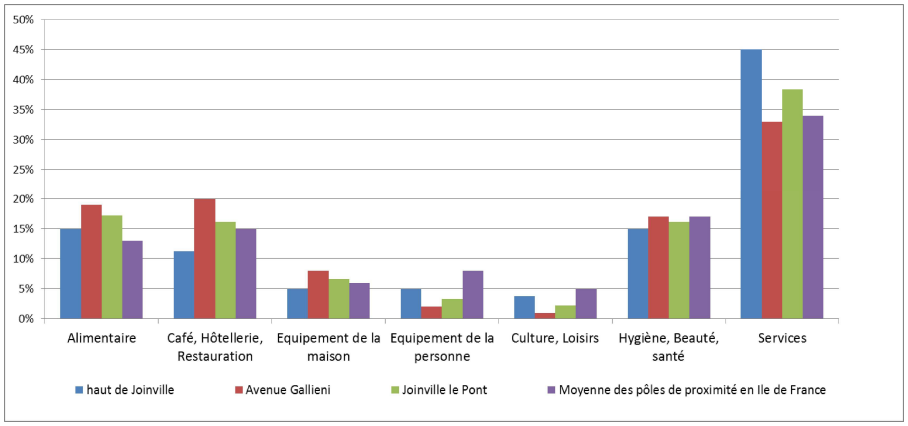


On constate ainsi entre 2005 et 2012 une forte croissance du nombre d'activités de services et d'hygiène-santé-beauté, et une diminution du nombre de commerces alimentaires, équipement de la maison, équipement de la personne et culture-loisirs.

Cette évolution a pour conséquence une perte de la diversité et une baisse de l'attractivité des commerces de Joinville, qui se traduit par une diminution progressive du rayonnement de la commune au profit des communes avoisinantes (Nogent-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, …) et des pôles périphériques.

On peut de fait considérer que le profil commercial de Joinville se rapproche de plus en plus de celui d'un pôle de proximité et non plus d'un profil de centre-ville.

La composition des pôles commerciaux de Joinville-le-Pont (en %)



Joinville possède pourtant encore certains atouts commerciaux, mais ceux-ci sont à protéger afin de sauvegarder la diversité et l'attractivité commerciale de la commune.

D'autant plus qu'à Joinville, la demande en matière commerciale semble privilégier les commerces et artisans traditionnels, qui réalisent en conséquence, de bonnes (voire très bonnes) performances.

1.2. La diversité commerciale menacée différemment dans le haut et le bas de Joinville :

Les deux secteurs étudiés sont impactés par cette tendance générale dans différentes proportions :

- **Le secteur « Haut de Joinville »** est particulièrement touché par le développement des activités de services, qui occupent désormais presqu'un commerce sur deux. La proximité du RER et la présence de la mairie sont en effet des critères particulièrement attractifs pour l'implantation d'agences bancaires et immobilières.

Des commerces de bouche qualitatifs subsistent rue de Paris mais, si certains d'entre eux venaient à disparaitre, ce pôle commercial serait réduit à des fonctions de service de proximité.

- **Le secteur « avenue Gallieni »** présente une offre commerciale plus diversifiée (notamment au centre de la rue), et rassemble encore de nombreux artisans alimentaires dynamiques. Quelques commerces en équipement de la maison et en décoration sont également installés dans l'avenue. Ce secteur est néanmoins touché par deux tendances : la disparition des activités anomales (notamment de prêt-à-porter) et une très forte augmentation, dans les dernières décennies, des services en agence et de restauration au détriment de commerces typiques de centre-ville. La prolifération de ces activités est favorisée par la circulation de transit, très importante sur cet axe et qui offre une très bonne visibilité à des enseignes nationales.

  A ce titre, les extrémités Est et Ouest du secteur sont particulièrement touchées par la prolifération des agences, des services ou d'enseignes nationales au détriment des commerces de proximité. L'offre commerciale des extrémités du secteur présente un profil proche de celui d'un faubourg marchand (nombreux services, garages et concessionnaires automobiles, restauration, hôtellerie, offre alimentaire en format moyennes surfaces, …).

2. Des enjeux différenciés selon les secteurs

- **Renforcer la diversité commerciale et accompagner la mutation du secteur du Haut**

La commune de Joinville souhaite renforcer la qualité et l'identité du cœur de ville. Elle a engagé pour cela plusieurs actions pour renforcer l'animation et la diversité commerciale de la rue de Paris :

- Les Hauts de Joinville : un programme ambitieux de construction de logements et de commerces sur la rue de Paris, dans l'objectif de renforcer l'attractivité urbaine et résidentielle du cœur de ville. Cette opération d'aménagement et la commercialisation des rez-de-chaussée commerciaux permettront d'étendre la zone de chalandise de ce secteur marchand et donc de dynamiser les commerces présents et futurs. Par ailleurs, ce programme offre à certains artisans de bouche de la rue la possibilité de moderniser et d'étendre leur activité au sein de nouveaux locaux plus modernes.

- Préoccupée par la disparition de commerces nécessaires à la vie du quotidien, la commune a construit sur le parvis de l'hôtel de ville une cellule commerciale permettant d'accueillir une librairie/presse.

Ces actions sont importantes pour conserver voire renforcer la diversité et l'attractivité de ce secteur marchand. Pour en assurer la pérennité, la mairie doit

cependant pouvoir assurer une veille permanente des évolutions et agir en cas de mutation de certaines activités stratégiques.

En effet, l'attractivité marchande de la rue de Paris repose sur le foisonnement de commerces qualitatifs et complémentaires qui fonctionnent en synergie et assurent une clientèle régulière à l'ensemble des activités.

En parallèle du projet des Hauts-de-Joinville la commune doit donc pouvoir s'assurer du maintien d'activités stratégiques, notamment d'artisans de bouche, dans un contexte qui va accroitre encore l'intérêt de ce site pour des activités de service. En effet, la présence de Monoprix, la construction d'un immeuble de bureau et l'installation de nouveaux ménages va renforcer l'intérêt des enseignes de service pour ce secteur de la commune.

- **Renforcer sur l'avenue Gallieni la qualité urbaine et commerciale en préservant les secteurs stratégiques**

L'avenue Gallieni accueille deux types d'activités commerciales :

- Une offre alimentaire spécialisée : primeur, boucherie, épicerie, boulangerie, traiteur, et autres commerces de bouche indépendants. Ces commerces sont plutôt dynamiques mais doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter leur cession à des activités moins qualitatives. Ils se concentrent au milieu de l'avenue, principalement sur sa rive Sud, et fonctionnent en lien avec le marché.

- Une offre anomale et de destination est présente sur le secteur avec des enseignes d'équipement de la personne (prêt-à-porter, maroquinerie, accessoires, bijoux…), des artisans, des boutiques de décoration, des restaurants traditionnels, … Cette diversité de l'offre doit être préservée afin de maintenir l'attractivité de ce secteur marchand.

Ces commerces répondent aujourd'hui à une double clientèle :

- Les habitants du bas de Joinville et de l'Ouest de Champigny, qui y trouvent une réponse commerciale à leurs besoins de consommation courants voire occasionnels.
- Les flux de circulation : Gallieni est un axe de circulation important, qui attire des commerces dont la clientèle se compose en partie de ces flux de transit.

L'objectif de la commune sur ce site est d'encourager sa mutation en boulevard urbain, pour améliorer le cadre de vie des Joinvillais. Dans cette perspective, la présence d'activités commerciales qualitatives et dynamiques constitue un levier important pour qualifier l'ambiance urbaine de ce lieu de centralité.

Deux objectifs différenciés apparaissent dans ce secteur :

- Veiller au maintien d'une activité commerciale et artisanale qualitative au centre de l'avenue,
- Porter une attention particulière aux extrémités Est et Ouest de l'avenue : la pression des activités de services, de restaurations et des enseignes nationales est forte dans ce secteur très fréquenté.

→ Pour les secteurs commerçants du haut et du bas de Joinville, plusieurs enjeux ressortent clairement de ces constats :

- Anticiper les mutations (veille foncière, bonne connaissance des commerçants en place, recherche d'investisseurs) ;
- Favoriser les reprises des fonds de commerce par des commerçants exerçant la même activité que le vendeur (des bouchers doivent reprendre des boucheries, des boulangers des boulangeries…) ou par une activité qui participe à la diversité et à l'attractivité commerciale de la commune ;
- Favoriser la reprise des locaux par des activités plus qualitatives.

3. La pertinence du dispositif de préemption commerciale

Compte tenu de la fragilité de l'offre commerciale de Joinville-le-Pont relevée par le diagnostic commercial, l'établissement d'un périmètre de préemption semble être l'outil approprié pour protéger et densifier la diversité et la qualité commerciales du Haut de Joinville et de l'avenue Gallieni.

Ce dispositif viendrait s'inscrire dans la politique plus globale, menée par la commune, de suivi de l'évolution commerciale et de mise en valeur de ses deux secteurs marchands.

Son intérêt principal reposerait sur :

- La constitution **d'un observatoire des mutations commerciales**, grâce à la transmission des DIA portant sur des activités commerciales.

- La **mobilisation d'un nouvel outil opérationnel dans le cadre d'une politique d'aménagement et de mise en valeur de la commune** : la préemption de fonds ou de bail pourrait intervenir, exceptionnellement, pour compléter des interventions sur le tissu urbain de la commune (préemption de murs, requalification de voirie, projets urbains, …).

La commune de Joinville souhaite mobiliser ce nouveau droit de préemption davantage comme un outil préventif (observatoire des mutations commerciales) plutôt qu'un outil d'intervention (préemption de fonds ou de bail). La finalité étant de s'assurer du maintien de la diversité commerciale par la transmission des fonds et des baux au sein des mêmes secteurs d'activité.

II- DEFINITION D'UN PERIMETRE DE PREEMPTION

La stratégie municipale pour la préservation de la diversité commerciale pourra donc s'exercer de deux manières différentes selon son souhait d'intervention :

- Veiller les évolutions commerciales et intervenir en amont, en négociation avec les commerçants concernés.
- Intervenir plus lourdement par la préemption de fonds ou de baux en se substituant aux acquéreurs pressentis, aux emplacements les plus stratégiques.

Pour cela, la commune délimite deux périmètres de préemption commerciale, sur les secteurs du Haut de Joinville et de l'avenue Gallieni. Ces périmètres recouvrent l'ensemble des deux secteurs commerciaux étudiés.

Grâce à ce dispositif, elle **souhaite en premier lieu créer un observatoire des mutations commerciales et artisanales** envisagées sur l'ensemble de ses linéaires marchands constitués. Elle mettra en place dans ce but une veille des déclarations d'intention d'aliéner, dans la perspective de pouvoir négocier avec un cédant la recherche d'un autre preneur convenant mieux aux intérêts de la commune.

Ce dispositif lui permettra éventuellement d'envisager la préemption d'un bail ou d'un fonds, dans un cas exceptionnel pour la protection d'une activité commerciale ou artisanale traditionnelle située (par exemple, dans le cas où une activité commerciale très importante pour l'attractivité et la diversité de l'offre devait être cédée à un commerce ou service déjà très présent dans la commune ou peu qualitatif). L'objectif est donc de n'exercer ce droit de préemption que sur les commerces et activités les plus stratégiques.

III- PROCEDURE D'ADOPTION DU PERIMETRE DE PREEMPTION

La commune transmet le projet de délibération du Conseil Municipal accompagné du rapport d'analyse commercial à la Chambre de commerce et d'industrie et à la Chambre des métiers et de l'artisanat pour un avis consultatif.
L'avis est réputé favorable en cas de silence des chambres consulaires dans un délai de deux mois.

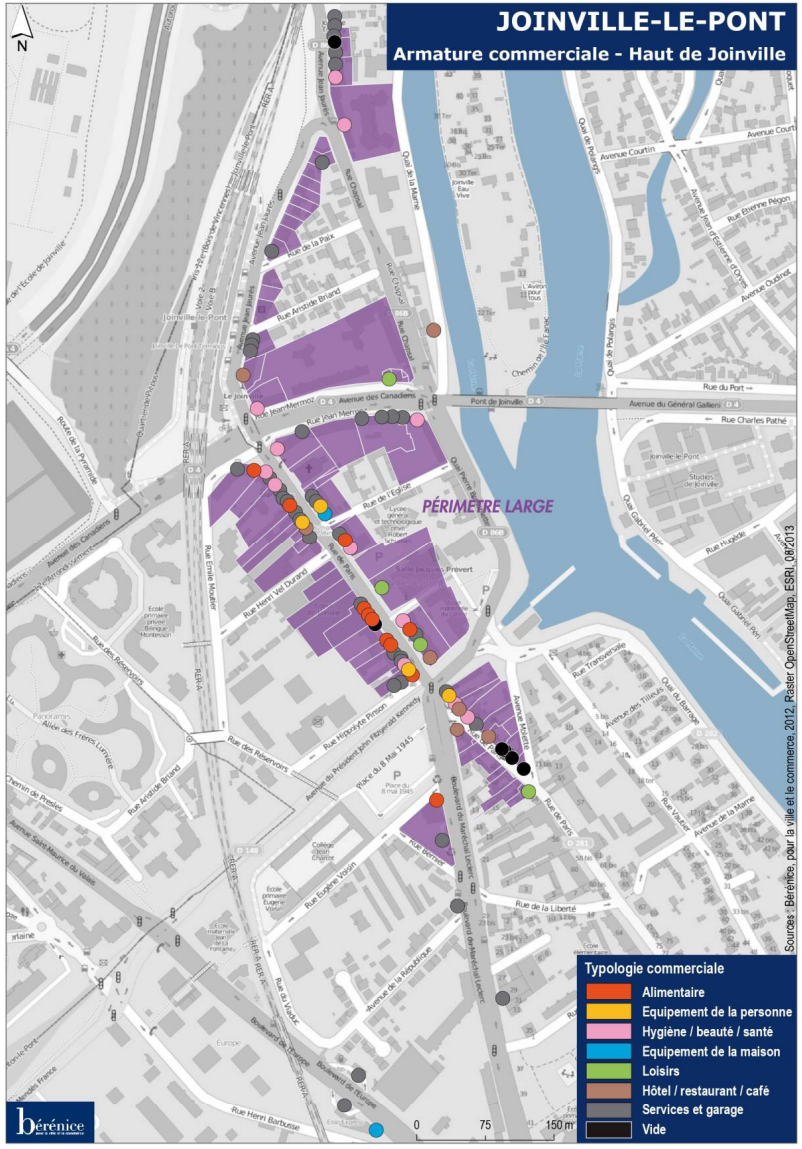
Le conseil Municipal adopte le périmètre de préemption

Mesures de publicité :
- Affichage en mairie pendant un mois
- Mention dans deux journaux diffusés dans le département

Il est conseillé de transmettre la délibération du Conseil Municipal à:
- La direction départementale des services fiscaux
- Au conseil supérieur du notariat
- Aux notaires intervenant le plus fréquemment dans la commune
- À la chambre départementale des notaires
- Aux barreaux et aux greffes des tribunaux de grande instance.

Le document sera annexé au PLU.

IV- DELIMITATION DES PERIMETRES DE PREEMPTION



Détail des commerces par secteur d'activité

Catégorie	Sous-catégorie
ALIMENTATION	Alimentation générale/Epicerie
	Boissons/cavistes
	Boucherie/triperie/volaille
	Boulangerie/pâtisserie
	Charcuterie/traiteur
	Chocolaterie/confiserie
	Fromagerie/crémerie
	Poissonnerie
	Primeur
	Autre alimentation spécialisée (dont surgelés)
	Débit de tabac (unique activité)
TOTAL ALIMENTATION	
CAFE HOTEL RESTAURANT	Hôtellerie
	Débit de boisson
	Restauration rapide Fast food
	Restauration rapide Cafétéria
	Restauration rapide Sandw icherie/Grignotage
	Restauration traditionnelle gastronomique
	Restauration traditionnelle grill
	Restauration traditionnelle pizzeria
	Restauration traditionnelle brasserie
	Restauration traditionnelle autre (thématique ou internationale)
TOTAL CAFE HOTEL RESTAURANT	
EQUIPEMENT DE LA MAISON	Arts ménagers / Arts de la table / Décoration
	Bricolage
	Revêtement
	Electroménager (blanc)
	Jardin/fleurs (Jardinerie, piscinistes)
	Animalerie
	Luminaires
	Meubles et cuisinistes
	Ventes d'objets d'art ou d'occasion
	Equipement de la maison généraliste / non spécialisé
TOTAL EQUIPEMENT DE LA MAISON	
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	Accessoires
	Horlogerie/bijouterie
	Chaussures
	Prêt-à-porter homme
	Prêt-à-porter femme
	Prêt-à-porter enfant
	Puériculture
	Prêt-à-porter mixte
	Lingerie
TOTAL EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	
LOISIRS	Librairie/papeterie/presse
	Articles de sport
	Jeux/jouets
	Pratiques de loisirs (Cinéma, discothèque, bow ling…)
	Electronique Grand Public (Bruns et Gris)
	Produits culturels audio-vidéo
TOTAL LOISIRS	
HBS	Coiffure
	Soins de la Personne (Esthétique / Onglerie)
	Optique - Audition
	Parfumerie/cosmétique
	Pharmacie/parapharmacie
TOTAL PARFUMERIE/BEAUTE/SOINS	
AUTO ET SERVICES	Auto école
	Vente entretien location automobile/moto
	Assurance, mutuelle, immobilier, voyage
	Banques, DAB
	Réparations, Serrurerie, Cordonnerie, Retoucherie
	Téléphonie
	Nettoyage/pressing
	Activités médicales (Cabinets, podologues)
	Services divers (Toilettage, Pompes funèbres…)
TOTAL AUTO ET SERVICES	
LOCAUX VACANTS	

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.6. Le Perreux-sur-Marne

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le Perreux
sur-Marne
Ville d'expressions

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

LE 25 OCTOBRE 2012

L'an deux mille douze, le 25 octobre à vingt heures, les membres du CONSEIL MUNICIPAL se sont réunis à la Mairie, sur convocation qui leur a été adressée le 18 octobre 2012 par Monsieur le député maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code général des collectivités territoriales et sous la présidence de Monsieur Gilles CARREZ, député maire.

Etaient présents : 36 membres,

M. CARREZ député maire, Mme ROYER, M. LOISON, M. CARTIGNY, Mme REBUT, M. VEDRENNE, M. ETIENNEY, M. VERGNE, Mme CHARRON, Mme BACHELET, Mme WOITIEZ, M. MARC, maires-adjoints, Mme HOUDOT, M. CUVILLIER, Mme CANALES, Mme DESCATEAUX, M. FLOIRAC, M. GOUX, Mme RAYNAUD, M. MAIZY, Mme ROUSSELIN, M. COUTURE, Mme DAVID, M. DUHAMEL, Mlle CALVEZ, M. CABAL, Mlle CARREZ, M. BERRUEZO, Mlle VASQUEZ, M. LEWANDOWSKI, Mme RUE, M. SCHMITZ, M. MOUGE, M. PEYLET, Mme RAFFET, M. BONIFACE, conseillers municipaux.

Excusé(e)s :

. Mme NOIRET ayant donné pouvoir à M. DUHAMEL
. M. PAJOT ayant donné pouvoir à Mme BACHELET
. M. PHILIPPON ayant donné pouvoir à M. COUTURE

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé à la désignation du Secrétaire de séance : Mme CALVEZ.

REÇU en Préfecture de Créteil le
12.11.2012
AFFICHE le : 12.11.2012

Ces formalités remplies,

Hôtel de Ville
Place de la Libération - 94171 Le Perreux-sur-Marne Cedex
Tél. : 01 48 71 72 00 - Fax : 01 43 24 14 45

Recevez toutes les informations concernant la vie de la commune en vous inscrivant aux newsletters sur www.leperreux94.fr

OBJET : Périmètre de sauvegarde du commerce local.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivité Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.214-1 et suivants,

Vu la Loi du 02 aout 2005 et notamment son article 58,

Vu le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 qui a complété la loi du 02 août 2005,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val de Marne en date du 21 août 2012,

Vu l'avis du 12 septembre 2012 de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,

Considérant que le Conseil Municipal peut délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption spécifique,

Considérant le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité,

Considérant la nécessité d'assurer une diversité commerciale et un développement harmonieux du commerce au Perreux Sur Marne,

Considérant la nécessité de limiter ce périmètre aux linéaires commerciaux situés dans des secteurs à forts enjeux,

Considérant l'avis favorable de la commission des finances en date du 11 octobre 2012,

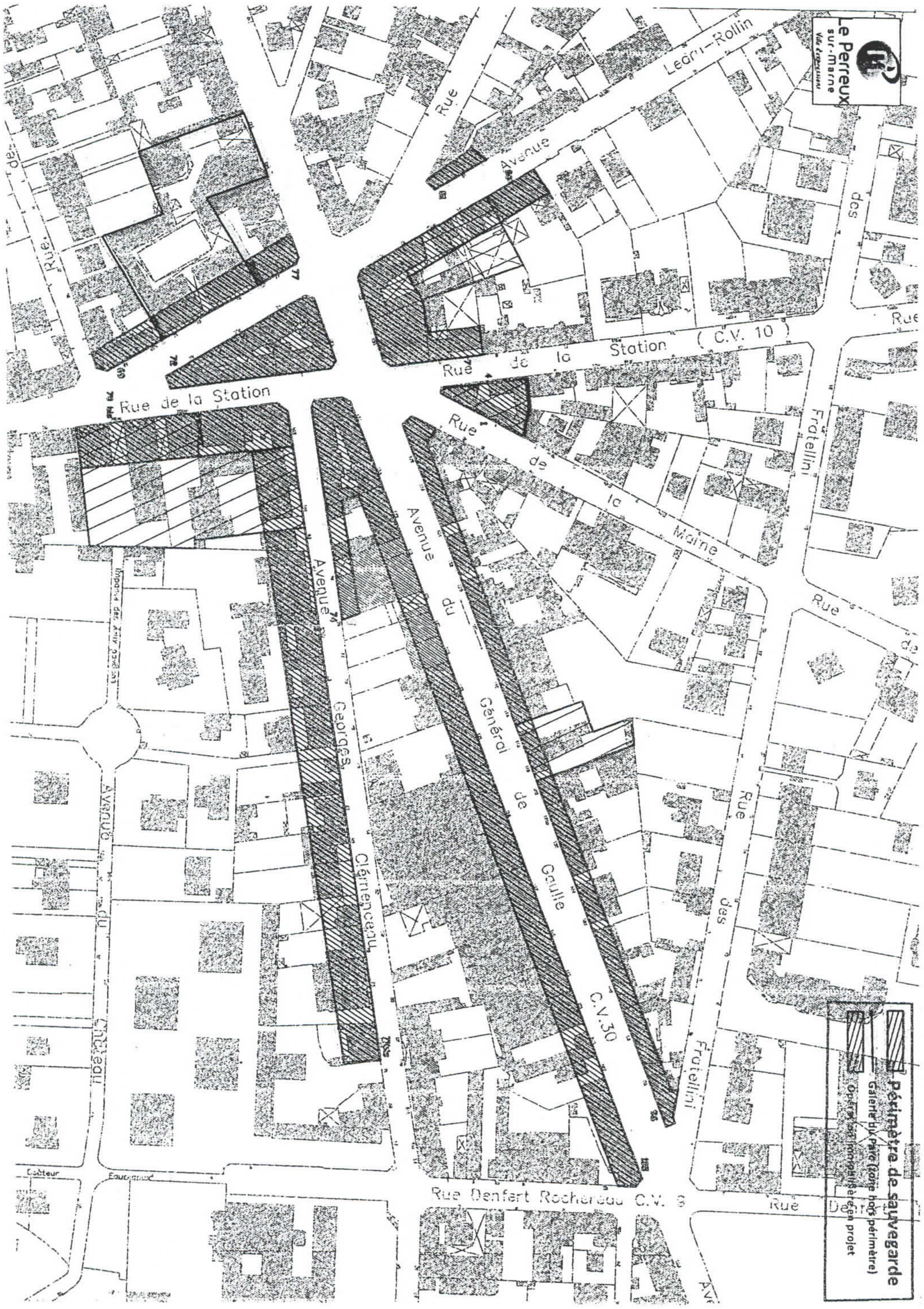
APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

- **Décide** d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément au plan annexé à la présente délibération,
- **Décide** d'instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux au sein de ce périmètre,
- **Indique** que les mesures de publicité règlementaires (affichage en mairie et mention dans deux journaux diffusés dans le département du Val de Marne) seront mises en œuvre.

REÇU en Préfecture de Créteil le : 12.11.2012
AFFICHE le : 12.11.2012

Et ont les membres présents
Signé au registre après lecture,
Pour extrait conforme,
Le maire-adjoint

Audrey REBUT



Le Perreux sur-Marne
Rue Ledru-Rollin
Avenue
Rue de la Station
Rue de la Station (C.V. 10)
Rue de la Marne
Rue des Fratellini
Avenue Georges Clémenceau
Avenue du Général de Gaulle
C.V.30
Rue Denfart Rochereau C.V. 9
Périmètre de sauvegarde
Galerie du Parc (zone hors périmètre)
projet

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.7. Nogent-sur-Marne

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Nogent-sur-Marne : un PLU patrimonial dans un esprit village

Ville de Nogent-sur-Marne (94)

Plan local d'urbanisme (PLU)

5C-Documents graphiques

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Echelle 1 / 3000

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n° 13/108 du 10 Juillet 2013	Du 14 Octobre au 22 Novembre 2013	Vu pour être annexé à la délibération n° 14/01 du 20 Janvier 2014

Modification simplifiée n°1 approuvée par la délibération n°14/206 du 28 Octobre 2014
Mise à jour constatée par arrêté n°2014/04 du 31 décembre 2014
MODIFICATION N°1 APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 11 JUILLET 2016

CITADIA conseil

Nogent sur Marne

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

N O E S

0 100 200 300m

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.8. Saint-Mandé

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)
PADD débattu le 07 décembre 2021
PLUi approuvé le 12 décembre 2023
PLUi mis à jour les 27 février 2024 et 5 février 2025

SAINT-MANDÉ
CRESCO ET FLORESCO

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

VILLE DE SAINT-MANDE

VAL-DE-MARNE

DEL-2023-49

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE PUBLIQUE DU 13 JUIN 2023

Nombre de membres
du Conseil Municipal : 35
Membres en exercice : 35
Membres présents : 27
Membres représentés : 8
Membre absent : 0

OBJET : EXTENSION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT ET DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, BAUX COMMERCIAUX ET BAUX ARTISANAUX

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, le treize juin à 20h00, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Mandé, dûment convoqué par Monsieur Julien WEIL, Maire, le sept juin, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous sa présidence.

Monsieur Julien WEIL, Maire, ayant ouvert la séance, il a été procédé, suivant l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un Secrétaire pris au sein du conseil.

Monsieur Matthieu STENCEL conseiller municipal, ayant obtenu la majorité des suffrages pour remplir ces fonctions, procède à l'appel nominatif.

ÉTAIENT PRÉSENTS :
M. Julien WEIL, Mme Florence CROCHETON-BOYER, M. Alain ASSOULINE, Mme Eveline BESNARD, M. Jean-Philippe DARNAULT, M. Marc MEDINA Mme Maria TUNG, M. Thomas BOULLE, Mme Marianne VERON, M. Jacques GUIONET, Mme Caroline QUERON, Mme Séverine FAURE, M. Patrick BEAUDOUIN, M. Olivier DAMAS, Mme Isabelle KOPECKY, M. Matthieu STENCEL, Mme Nathalie COHEN, M. Rydian DIEYI, Mme Marilyne BARANES, M. Albert DANTI, Mme Anne-Sophie BARDIN-DROUET, Mme Léna ETNER, M. Stéphane ROBIN, Mme Anne-Françoise GABRIELLI, M. Roger DE LA SERVIERE, Mme Marie-France DUSSION, Mme Geneviève TOUATI.

ETAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :
Mme Christine SEVESTRE pouvoir donné à Mme Florence CROCHETON-BOYER.
M. Dominique PERRIOT pouvoir donné à M. Julien WEIL.
Mme Tiffany CULANG pouvoir donné à M. Jean-Philippe DARNAULT.
M. Frédéric BIANCHI pouvoir donné à M. Jacques GUIONET.
M. Cédric BACH pouvoir donné à M. Matthieu STENCEL.
M. Luc ALONSO pouvoir donné à Mme Eveline BESNARD.
M. Pierre LOULERGUE pouvoir donné à M.Stephane ROBIN.
Mme Béatrice DORRA, pouvoir donné à Mme Léna ETNER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement enapplication de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales

Accusé de réception en préfecture
094-219400678-20230613-DEL-23-49-DE
Date de télétransmission : 21/06/2023
Date de réception préfecture : 21/06/2023

LE CONSEIL MUNICIPAL

DEL N° 14: EXTENSION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT ET DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, BAUX COMMERCIAUX ET BAUX ARTISANAUX

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code du Commerce,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU l'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, complété par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption,

VU la délibération n°6 en date du 9 octobre 1987 instaurant un droit de préemption urbain sur la totalité de la commune de Saint-Mandé,

VU la délibération n°13 du 22 juin 2010 portant mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité autorisant M. le Maire à exercer le droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

VU la délibération n°2 du 6 mai 2019 portant délégation donnée à Monsieur le Maire pour exercer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/05/2011, modifié le 26/03/2013, le 14/02/2018, le 15/10/2018, le 24/02/2020 et le 29/06/2021,

VU le diagnostic territorial préliminaire à l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce de l'artisanat,

VU l'avis de la Chambre de Métiers et d'Artisanat du Val-de-Marne en date du 30 mars 2023,

VU l'avis de la Chambre de commerce et de l'industrie de Paris Val-de-Marne en date du 19 mai 2023,

VU les plans du projet d'extension du périmètre pour l'exercice du droit de préemption commerciale,

CONSIDÉRANT la volonté municipale de soutenir le tissu commercial sur le territoire communal,

CONSIDERANT la volonté de développer l'offre commerciale par un tissu riche et varié de commerces de proximité en faveur de l'animation et l'attractivité de la ville,

CONSIDERANT les difficultés croissantes en matière de vacance et de diversité commerciale,

CONSIDERANT les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale (en particulier sur les métiers de bouche) et notamment la diminution du nombre de commerces alimentaires et la tertiarisation croissante des locaux commerciaux sur plusieurs axes commerciaux,

Accusé de réception en préfecture
094-219400678-20230613-DEL-23-49-DE
Date de télétransmission : 21/06/2023
Date de réception préfecture : 21/06/2023

CONSIDERANT que dans ce cadre, la Ville de Saint-Mandé souhaite poursuivre sa politique volontariste pour mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales en élargissant l'outil opérationnel fondé sur le droit de préemption commercial,

VU l'avis favorable émis par la Commission Municipale Transition écologique et numérique, urbanisme, cadre de vie, redynamisation du commerce et développement économique réunie le 5 juin 2023,

A P R E S E N A V O I R D E L I B E R E

A la majorité,

Contre : 4 *Mme Léna ETNER, M. Pierre LOULERGUE, Mme Béatrice DORRA, M. Stéphane ROBIN.*

Pour : 31 *M.Julien WEIL, Mme Florence CROCHETON-BOYER, M. Alain ASSOULINE, Mme Eveline BESNARD, M. Jean-Philippe DARNAULT, Mme Christine SEVESTRE, M. Marc MEDINA, Mme Maria TUNG, M. Thomas BOULLE, Mme Marianne VERON, M. Jacques GUIONET, M. Dominique PERRIOT, Mme Caroline QUERON , Mme Séverine FAURE, M. Patrick BEAUDOUIN, Mme Tiffany CULANG, M. Frédéric BIANCHI, M. Olivier DAMAS, Mme Isabelle KOPECKY, M. Matthieu STENCEL, Mme Nathalie COHEN, M. Rydian DIEYI, Mme Marilyne BARANES , M. Albert DANTI, Mme Anne-Sophie BARDIN-DROUET, M.Cédric BACH, M. Luc ALONSO, Mme Anne-Françoise GABRIELLI, M. Roger DE LA SERVIERE, Mme Marie-France DUSSION, Mme Geneviève TOUATI.*

APPROUVE la mise en place de l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ci-annexée.

APPROUVE l'instauration à l'intérieur de ce périmètre élargi, d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux.

AUTORISE M. le Maire ou son représentant à exercer ce droit de préemption commercial.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes les dispositions et à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette présente délibération.

PRECISE que le droit de préemption commercial afférant au périmètre élargi ci-annexé, entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera devenue exécutoire selon les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, c'est à dire après l'affichage en Mairie et l'insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de réception par le représentant de l'Etat.

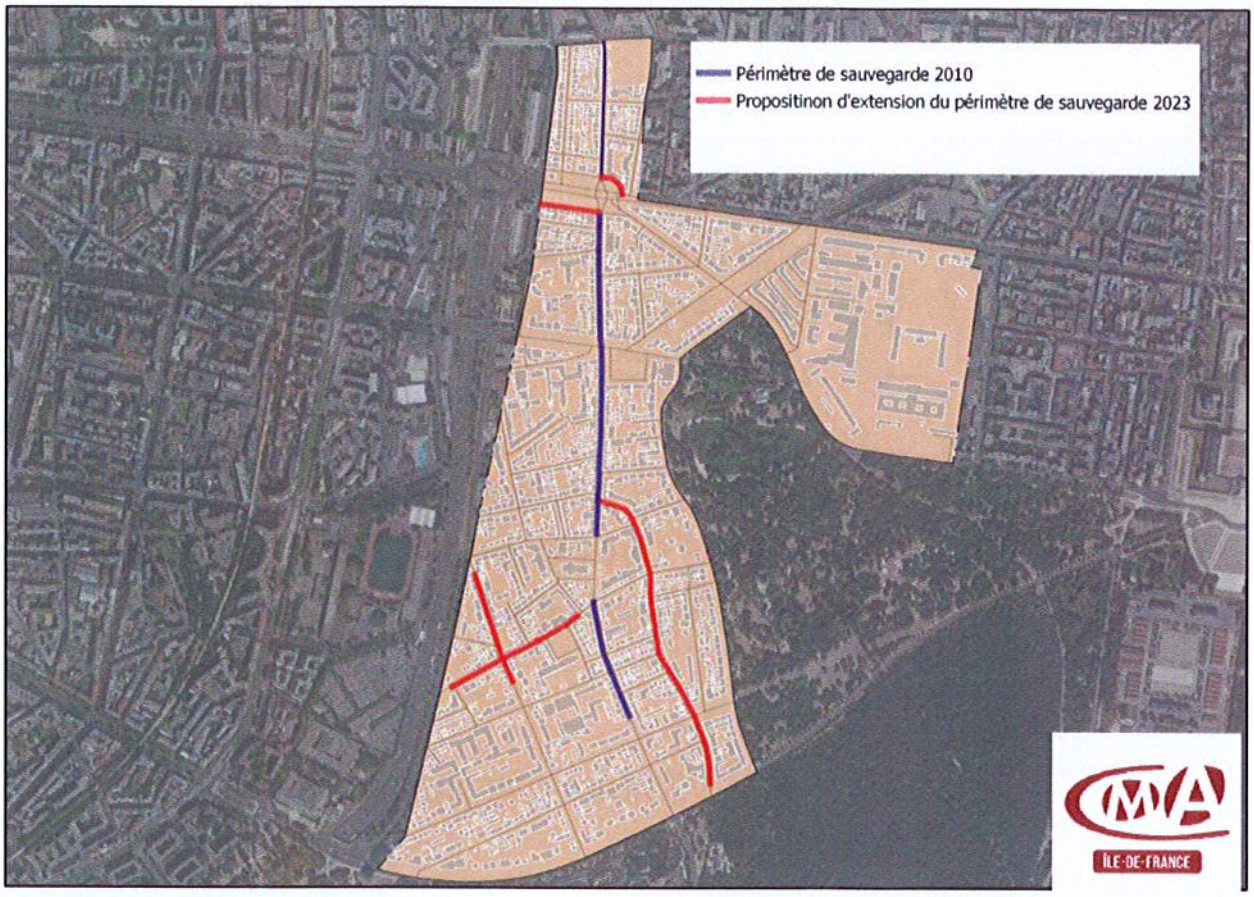
Le Secrétaire de séance,
Matthieu STENCEL

Le Maire,
Julien WEIL

VILLE DE SAINT-MANDÉ (Val-de-Marne)

Accusé de réception en préfecture
094-219400678-20230613-DEL-23-49-DE
Date de télétransmission : 21/06/2023
Date de réception préfecture : 21/06/2023

IV. Proposition d'extension du périmètre de sauvegarde pour 2023



Délimitation cartographique de la proposition d'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Saint-Mandé pour 2023

Détail des adresses concernées

Rue Jeanne d'Arc : du 2 au 71 *(côté pair et impair)*
Place du Général Leclerc : du 1 à 5
Avenue Alphand : du 8 au 23
Rue de l'Alouette : du 12 au 45
Avenue Gallieni : du 127 au 141

210 cases commerciales, soit 69% du tissu commercial

Publié le 23/06/2023

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

VILLE DE SAINT-MANDE

VAL-DE-MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE PUBLIQUE DU 22 JUIN 2010

Nombre de membres
du Conseil Municipal : 33
Membres en exercice : 33
Membres présents : 31
Membres représentés : 2
Membres absents :

OBJET : MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE AUTORISANT M. LE MAIRE A EXERCER LE DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX

L'AN DEUX MILLE DIX le 22 juin à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Mandé, dûment convoqué par Monsieur Patrick BEAUDOUIN, Député-Maire, le 11 juin 2010, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous sa présidence.

Monsieur Patrick BEAUDOUIN, Député-Maire, ayant ouvert la séance, il a été procédé, suivant l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

M. Julien WEIL, conseiller municipal, ayant obtenu la majorité des suffrages pour remplir ces fonctions, procède à l'appel nominatif.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Patrick BEAUDOUIN, Député-Maire (sorti de séance pour le point 1).

Mme Claire PALLIERE, M. Jean EROUKHMANOFF, Mme Florence CROCHETON, M. Guy MONTAGNON, Mme Annick MARGHIERI, M. Jean-Pierre NECTOUX, Mme Françoise DUSSUD, M. Jean-Philippe DARNAULT, Mme Françoise FOUGEROLE, adjoints au maire.

M. Alain ASSOULINE, Mme Brigitte OSMONT, M. Jérôme LETIER, Mme Pascale TRIMBACH (à partir du point 1), M. Paul DESVAUX, Mme Christine SEVESTRE (à partir du point 1), M. Marc MEDINA, Mme Evelyne CELLARD, M. Gilles CLERC-RENAUD, Mme Sarah GAUBERT-FRYDMAN (à partir du point 1), M. Guy MACHIN, Mme Stéphanie BRONSZTAJN, Mme Anne CARRESE (à partir du point 1), M. Philippe POLITO, Mme Dominique JUSOT, M. Guy ARLETTE, Mme Marie-Pierre LE GALL, M. Julien WEIL, Mme Geneviève TOUATI, Mme Brigitte ARTHUR, M. David GREAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

Mme Pascale TRIMBACH, conseiller municipal (jusqu'au point 0), pouvoir à Mme Florence CROCHETON
Mme Christine SEVESTRE, conseiller municipal (jusqu'au point 0), pouvoir à Mme Claire PALLIERE
Mme Sarah GAUBERT-FRYDMAN, conseiller municipal (jusqu'au point 0), pouvoir à M. Patrick BEAUDOUIN
M. Benoît AINS, conseiller municipal, pouvoir à Mme Brigitte ARTHUR
M. Michel MAHEROU, conseiller municipal, pouvoir à Mme Geneviève TOUATI

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en application de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	la préfecture de CRETEIL
le	29/06/2010
Accusé réception le	28/06/2010
Numéro de l'acte	DEL 220610-12

LE CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE AUTORISANT M. LE MAIRE A EXERCER LE DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.211-1, L.214-1, R.211-2, R.214-1, R.214-2 et R. 211-2,

VU la délibération n°6 en date du 9 octobre 1987 instaurant un droit de préemption urbain sur la totalité de la commune de Saint-Mandé,

VU le Plan d'occupation des sols révisé de la commune de Saint-Mandé approuvé le 31 janvier 2003,

VU la délibération n°12 du 26 mars 2003 prescrivant la mise en révision du POS valant prescription de l'élaboration du PLU,

VU l'avis de la Chambre de métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne,

VU l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Val-de-Marne,

CONSIDÉRANT la volonté de la Ville de Saint-Mandé de mettre en oeuvre un projet de développement territorial durable permettant de favoriser un développement équilibré des activités économiques et commerciales, notamment en préservant la diversité de l'offre commerciale et artisanale de proximité,

CONSIDERANT les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale (en particulier sur les métiers de bouche) et notamment :

- la diminution du nombre de commerces alimentaires
- la tertiarisation croissante des locaux commerciaux sur plusieurs axes commerciaux

VU l'avis favorable émis par la commission municipale du Développement économique, du Commerce, de l'Emploi et des Marchés aux comestibles réunie le 17 mai 2010,

VU l'avis favorable émis par la commission municipale de l'Espace urbain, des Travaux, du Développement durable et de l'Administration générale réunie le 10 juin 2010,

SUR proposition du Rapporteur,

D É L I B È R E

À l'unanimité

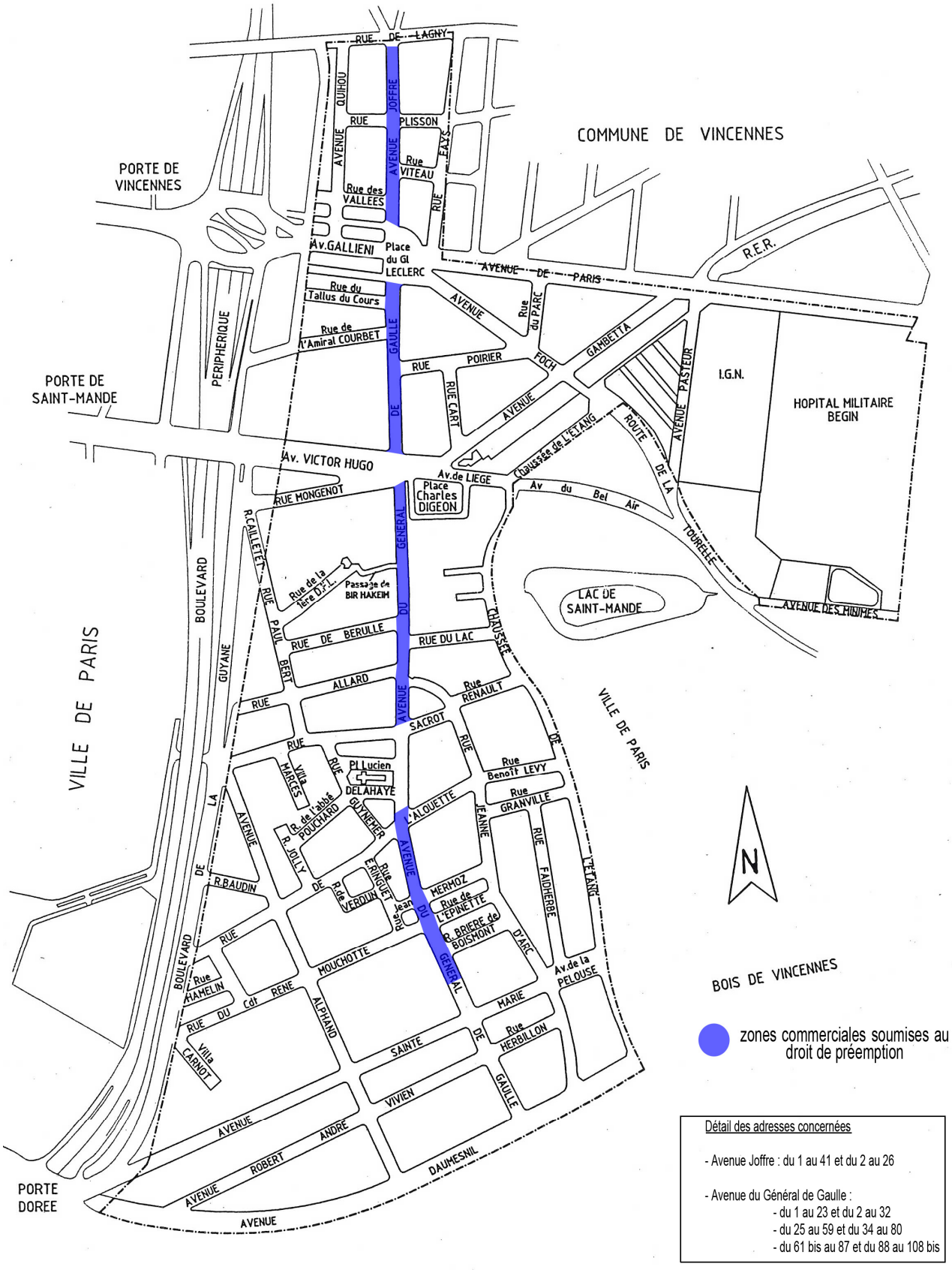
ARTICLE 1 : Instaure un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, délimité conformément au plan ci-annexé, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces ou de baux commerciaux, ceci dans le cadre de la dynamique de développement économique, de la préservation de la diversité de l'offre artisanale et commerciale de proximité,

ARTICLE 2 : Dit que le plan du périmètre délimitant les terrains concernés par l'instauration de ce droit de préemption, au sein desquels la commune souhaite intervenir, demeurera annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois ainsi que d'une mention insérée dans les journaux diffusés dans le département.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	la préfecture de CRETEIL
le	28/06/2010
Accusé réception le	28/06/2010
Numéro de l'acte	DEL 220610-12

Projet de périmètre soumis au droit de préemption
sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux



Détail des adresses concernées

- Avenue Joffre : du 1 au 41 et du 2 au 26
- Avenue du Général de Gaulle :
  - du 1 au 23 et du 2 au 32
  - du 25 au 59 et du 34 au 80
  - du 61 bis au 87 et du 88 au 108 bis

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	la préfecture de CRETEIL
le	28/06/2010
Accusé réception le	28/06/2010
Numéro de l'acte	DEL 220610-12

Pour extrait certifié conforme,
le Député-maire
Patrick BEAUDOUIN

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.9. Saint-Maur-des-Fossés

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)
PADD débattu le 07 décembre 2021
PLUi approuvé le 12 décembre 2023
PLUi mis à jour les 27 février 2024 et 5 février 2025

DÉPARTEMENT
DU
VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 19 décembre 2024

N° 20 **Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité relatif au droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.**

Membres composant le Conseil Municipal	:	49
Membres en exercice	:	49
Membres présents	:	41
Membres excusés et représentés	:	7
Membre absent non représenté	:	1
Pour	:	48
Contre	:	0
Abstention	:	0
Ne prend pas part au vote	:	0

Télétransmission Préfecture
Nomenclature : 9.1
Numéro : 094-219400686-20241219
DEL20241220-DE

Date réception : 23 décembre 2024

Le 19 décembre 2024 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Pierre-Michel DELECROIX, Maire, au nombre de 41, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 13 décembre 2024.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil pour la présente séance, Carole DRAI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

Etaient présents:

M. Pierre-Michel DELECROIX Maire
Mme Carole DRAI, M. Germain ROESCH, Mme Laurence COULON, M. Julien KOCHER, Mme Yasmine CAMARA, M. Cédric LAUNAY, Mme Hélène LERAITRE, M. Philippe CIPRIANO, Mme Dominique SOULIS, M. Gilles CHERIER, Mme Agnès CARPENTIER, Mme Jacqueline VISCARDI, M. Adrien CAILLEREZ, Mme Pascale MOORTGAT, Maire-Adjoints
M. Sylvain BERRIOS, M. Jean-Marc BRETON, M. Pierre GUILLARD, Mme Marion COHEN SKALLI, Mme Nadia LECUYER, Mme Peggy D'HAHIER, M. Aurélien PREVOT, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. Frank PATTI, Mme Achraf ATALLAH, M. Marc COHEN, Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Loïc KERMAGORET, Mme Jacqueline LAVAL, M. Claude SOUSSY, M. Pierre FERRERO, Mme Dominique BLÉHAUT, M. Henri PETTENI, Mme Charlotte MARTIN, Mme Josseline VESCHAMBRE, Mme Céline VERCELLONI, Mme Lydia DE LISE, M. Fabrice CAPRANI, Mme Nadia GRONDIN, M. Matthieu FERNANDEZ, Mme Déborah WARGON, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés et représentés:

M. Bruno BISMUTH qui a donné pouvoir à M. Julien KOCHER, Mme Florentine RAFFARD qui a donné pouvoir à M. Philippe CIPRIANO, Mme Sandra HOSSEINI qui a donné pouvoir à Mme Laurence COULON, M. Vincent PUIG qui a donné pouvoir à Mme Céline VERCELLONI, M. Téo FAURE qui a donné pouvoir à Mme Nadia GRONDIN, Mme Hélène FEO qui a donné pouvoir à Mme Lydia DE LISE, M. Frédéric LOURADOUR qui a donné pouvoir à Mme Déborah WARGON.

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Etait absent non représenté :

M. Laurent DUBOIS.

N° 20
OBJET : Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité relatif au droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 214-1, L214-2, L214-3 et R 214-1,

VU la loi du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes entreprises ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 16 avril 2015 relative à l'approbation du principe de mise en place d'un droit de préemption commercial à Saint-Maur-des-Fossés ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2015 relative à la mise en application d'un périmètre de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux ;

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne en date du 15 octobre 2024,

VU l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne en date du 24 octobre 2024,

VU la concertation préalable du 12 septembre 2024 et de l'avis favorable avec les présidents des associations représentant les commerçants,

VU l'avis de la Commission Développement durable, Cadre de vie, urbanisme, vie des quartiers, vie économique, commerces et sécurité en date du 10 décembre 2024,

CONSIDERANT QUE

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré un dispositif de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux. Cet outil permet aux communes de se porter acquéreur de biens commerciaux ou artisanaux en voie d'aliénation dans le but de conserver leur affectation commerciale et par là même de pérenniser la présence d'activités dans la ville.

En 2015, la Ville de Saint-Maur-des-Fossés a délibéré sur la mise en place et un périmètre de préemption de fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux sur son territoire.

En 2024, avec la création d'un nouveau mail commercial sur le Cours Pierre-Antoine Cluzeau à la Varenne Saint-Hilaire, il y a lieu d'intégrer les futurs commerces, qui seront en atout majeur du quartier, dans cette extension du périmètre de préemption et de profiter de celle-ci pour y inclure d'autres secteurs.

Suite à une consultation en date du 12 septembre 2024, la ville a reçu un avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Val-de-Marne et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) du Val-de-Marne sur ce nouveau périmètre.

Le rapport de justification avec les plans du périmètre et la liste des axes inclus dans ce

N° 20
OBJET : Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité relatif au droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.

nouveau périmètre sont annexés à cette délibération.

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après examen et délibéré :

Approuve la nouvelle extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel qu'il figure aux plans annexés à la présente délibération.

Approuve en application de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, à l'intérieurs desquels seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicités dans les plans annexés à la présente délibération.

Autorise Le Maire à exercer au nom de la Commune le droit de préemption, prévu par l'article L 241-1 du Code de l'Urbanisme, lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux.

Dit que les périmètres d'application seront annexés au PLUI.

Précise que l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité relatif au droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après l'affichage en Mairie et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Dit que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 19 décembre 2024, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

Certification exécutoire

Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en Préfecture
Le 23 décembre 2024
et de la publication électronique le 26 décembre 2024
Le Directeur Général des Services

Frédéric ERZEN

Le secrétaire de séance

Carole DRAI

LE MAIRE,

VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS 100

Pierre-Michel DELECROIX

N° 20

OBJET : Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité relatif au droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.

La présente délibération peut faire l'objet:
- d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de MELUN, 43, rue du Général de Gaulle Case postale n° 8630 - 77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 - Télécopie : 01 60 56 56 10, ou par Télérecours Citoyen (https://citoyens.telerecours.fr),dans un délai maximal de deux mois, à compter de la publication électronique de la présente, conformément aux articles R.421-1 et R421-2 du Code de justice administrative ;
- d'un recours gracieux formulé auprès de Monsieur le Maire – Hôtel de Ville – Place Charles de Gaulle – 94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex. Un tel recours gracieux emporte des effets de droits et la suspension du délai de recours contentieux dans des conditions conformes aux règles de la procédure contentieuse administrative.

Annexe 23 : Baux commerciaux et préemption des fonds de commerces

DÉPARTEMENT
DU
VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre
des délibérations du conseil municipal

Séance du 17 décembre 2015

N° 15 **Mise en application d'un périmètre de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux**

Télétransmission Préfecture

Membres composant le Conseil Municipal	:	**0**
Membres en exercice	:	**0**
Membre présent	:	**0**
Membre excusé et représenté	:	**0**
Membre absent non représenté	:	**0**
Pour	:	**0**
Contre	:	**0**
Abstention	:	**0**
Ne prend pas part au vote	:	**0**

Nomenclature : 5.2
Numéro :

Date réception :

Le 17 décembre 2015 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 0, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 27 novembre 2015.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil pour la présente séance, , ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

N° 15
OBJET : Mise en application d'un périmètre de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 214-1, L 214-2, L 214-3 et R 214-1 ;

VU la Loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes entreprises ;

VU le diagnostic territorial préliminaire à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val de Marne en date du 4 décembre 2015 ;

VU l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne en date du 16 décembre 2015,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 16 avril 2015 relative à l'approbation du principe de mise en place d'un droit de préemption commercial à Saint-Maur-des-Fossés.

VU l'avis de la Commission Cadre de vie, urbanisme, développement durable et économique en date du 8 décembre 2015,

CONSIDERANT

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré un dispositif de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux. Cet outil permet aux communes de se porter acquéreur de biens commerciaux ou artisanaux en voie d'aliénation dans le but de conserver leur affectation commerciale et, par là même, de pérenniser la présence d'activités dans la ville.

Les articles L.241-1 et R.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme précisent les modalités de mise en œuvre de ce droit de préemption. La commune doit avoir au préalable défini un périmètre de sauvegarde dans lequel le droit de préemption s'applique. Un rapport d'analyse justifiant le choix du périmètre doit être soumis, avec le plan de ce périmètre et le projet de délibération du Conseil Municipal, à l'avis consultatif de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Elles disposent d'un délai de deux mois pour répondre.
Les articles L.241-1 et R.241-1 et suivants du Code de l'urbanisme précisent également la nature des biens commerciaux ou artisanaux qui sont exclus de ce droit de préemption. Il s'agit des biens faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, d'un plan de cession d'entreprise au titre d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire.

La Ville de Saint-Maur-des-Fossés constitue un des pôles économiques majeurs de l'Est parisien et a pour particularité de ne pas avoir de réel « centre-ville » regroupant commerces et artisans. L'offre de proximité est présente sur l'ensemble de la commune. Les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable confirment le caractère résidentiel de la ville. Il insiste sur la dynamisation de son tissu économique et sur la promotion d'un urbanisme durable à taille humaine. Ceci implique, pour les habitants, de disposer de commerces, voire d'emplois de proximité, permettant de limiter l'usage de la voiture.

N° 15
OBJET : Mise en application d'un périmètre de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux

Le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales permet de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou agences bancaires et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans. Cette démarche participe à la préservation du lien social et à la satisfaction optimale des besoins des consommateurs.

Jusqu'à présent, aucune initiative de protection du commerce de proximité n'a été mise en oeuvre à Saint-Maur et c'est pour pallier cet état de fait, que la municipalité décide d'intervenir par la mise en place d'un droit de préemption commercial. Le Conseil Municipal du 16 avril 2015 en a approuvé le principe et a autorisé le Maire à faire réaliser un rapport d'analyse qui a été soumis pour avis aux Chambres consulaires.

Le diagnostic territorial a fait apparaître la nécessité de mettre en place un périmètre de sauvegarde.

Le périmètre répond aux objectifs suivants :

- Sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité,

- Assurer une diversification de l'offre commerciale pour favoriser la dynamique des quartiers,

- Promouvoir le développement durable grâce à un commerce et à un artisanat de proximité,

- Répondre à l'évolution socio–démographique en faveur du maintien du commerce et de l'artisanat dans les quartiers.

Dans cette perspective, les pôles commerciaux de quartier et une partie de l'axe principal qui traverse la commune d'est en ouest, sont apparus comme des espaces commerciaux stratégiques, tant sur le plan de la configuration spatiale que sur le plan économique (voir diagnostic et plans ci-annexés).

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après examen et délibéré :

Approuve, en application de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à l'intérieur desquels seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux. Ces périmètres sont définis dans les plans annexés à la présente délibération sur le principe de la mise en place d'un droit de préemption commercial.

Autorise le Maire à exercer, au nom de la Commune, le droit de préemption prévu par l'article L 241-1 du Code de l'Urbanisme, lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Dit que les périmètres d'application seront annexés au POS puis au PLU.

Autorise le Maire ou son représentant à signer tout document s'y rapportant.

N° 15
OBJET : Mise en application d'un périmètre de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux

Précise que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après l'affichage en Mairie et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Dit que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 17 décembre 2015, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

Certification exécutoire

Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en Préfecture
le
et de l'affichage le
Le Directeur Général des Services

Frédéric ERZEN

LE DÉPUTÉ-MAIRE,

Sylvain BERRIOS

La présente délibération peut faire l'objet:
- d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de MELUN, 43, rue du Général de Gaulle Case postale n° 8630 - 77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 - Télécopie : 01 60 56 66 10, dans un délai maximal de deux mois, à compter de la notification de la présente, conformément aux articles R.421-1 et R421-2 du Code de justice administrative ;
- d'un recours gracieux formulé auprès de Monsieur le Maire – Hôtel de Ville – Place Charles de Gaulle – 94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex. Un tel recours gracieux emporte des effets de droits et la suspension du délai de recours contentieux dans des conditions conformes aux règles de la procédure contentieuse administrative.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL PRÉLIMINAIRE

A LA MISE EN PLACE

DE PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE

DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ

VILLE DE SAINT MAUR DES FOSSES

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Préliminaire à la mise en place de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

LE CONTEXTE ..... page 4

I/ Présentation du tissu commercial et artisanal de proximité sur la ville de Saint-Maur ..... page 5

1. Présentation statistique globale ..... page 5

Les établissements en 2013 ..... page 6

Caractéristiques du tissu commercial de Saint-Maur ..... page 7

Poids des secteurs d'activité en 2013 sur l'ensemble de la Ville ..... page 8

Locaux commerciaux vacants ..... page 8

Une offre répartie sur une multitude de pôles ..... page 9

2. Présentation statistique par quartier ..... page 12

II/ L'instauration de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité .....page 14

1. Objectifs du périmètre ..... page 14

2. Les éléments pris en compte dans la mise en place des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat .....page 15

3. La délimitation des périmètres ..... page 17

CONCLUSION ..... page 20

ANNEXE 1 : Plans du quartier de Saint-Maur Créteil.....page 21

ANNEXE 2 : Plan du quartier du Vieux Saint-Maur.....page 26

ANNEXE 3 : Plan du quartier de La Pie.....page 27

ANNEXE 4 : Plans du quartier du Parc.....page 28

ANNEXE 5 : Plan du quartier des Mûriers.....page 29

ANNEXE 6 : Plans du quartier de Champignol.....page 30

ANNEXE 7 : Plans du quartier de La Varenne.....page 32

ANNEXE 8 : Plans du quartier de la Mairie.....page 37

ANNEXE 9 : Plans du quartier d'Adamville.....page 39

LE CONTEXTE

La décision de recourir au dispositif de préemption commercial entraîne plusieurs conséquences sur le développement du commerce de proximité. Ainsi depuis des années, la hausse du prix des fonds de commerce (qui représente le capital retraite du commerçant), la difficulté à trouver un repreneur, la hausse des loyers, la surenchère sur les emplacements commerciaux porteurs qui engendrent une « tertiarisation » des cellules commerciales par les banques, assurances ou agences immobilières… conjuguées à la difficulté de maintenir certaines activités en centre-ville et à une concurrence accrue (implantation de grandes surfaces en périphérie, nouvelles formes de distribution comme le e-commerce), expliquent en grande partie la fermeture des commerces de proximité.

Le commerce de proximité a un rôle social car il joue un rôle important dans l'aménagement du territoire. Au même titre que les établissements de services publics, il favorise souvent une structuration de l'organisation territoriale en participant à la desserte de la population. Outre sa fonction économique, il est également une composante essentielle de la vie sociale et de l'animation locale.

Dans le passé, pour lutter contre la perte d'attractivité de leurs centres-villes et des quartiers, les communes ne disposaient d'aucun outil juridique efficace. Face à ce constat, Le législateur a entendu offrir aux communes un outil pour préserver la diversité commerciale. Ainsi, la Loi Dutreil du 2 août 2005 dans son article 58 et le Décret d'application du 27 décembre 2007 les autorisent à intervenir dans le jeu du marché immobilier en instituant au profit des communes un nouveau droit de préemption qui s'exerce sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

La Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 est venue compléter le dispositif puisqu'à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde défini par la commune, seront également soumises à ce droit de préemption les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés. Ce n'est donc plus simplement la préservation de la diversité commerciale qui est concernée mais également le développement de l'activité commerciale.

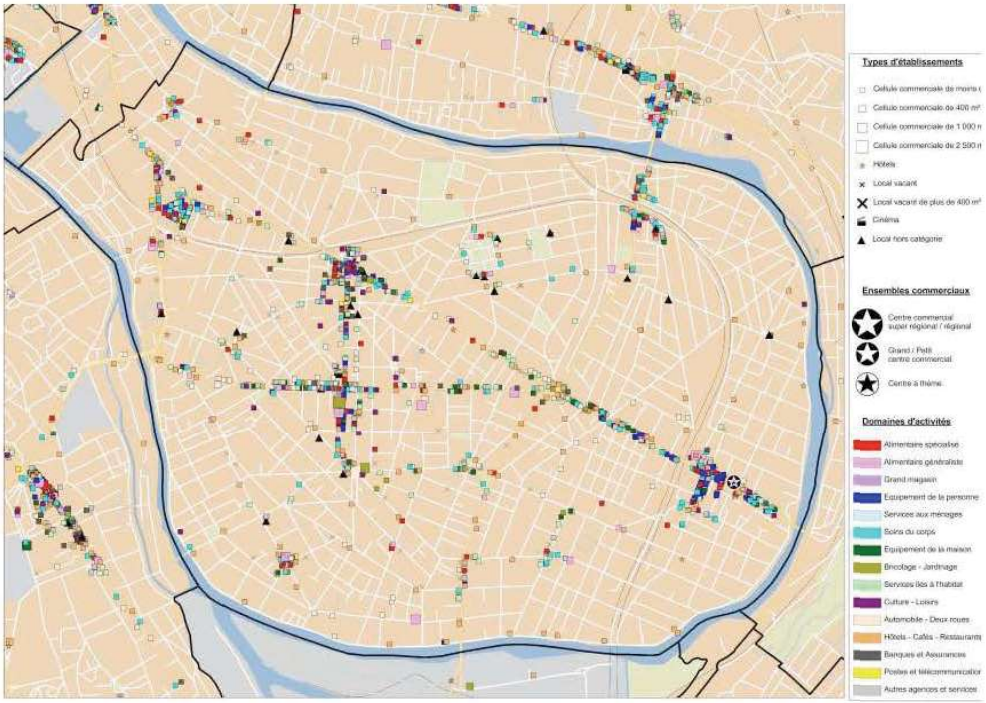
Consciente de la nécessité de conserver une diversité artisanale et commerciale sur son territoire, la Ville de Saint-Maur-des-Fossés a choisi d'utiliser cette possibilité instituée par la Loi du 2 août 2005.

La mise en œuvre de ce dispositif suppose toutefois au préalable la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Un diagnostic sur le commerce et l'artisanat à Saint-Maur permet de définir les périmètres de sauvegarde et doit être soumis ainsi que le projet de délibération du conseil municipal pour avis, à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

Ce document a pour objet de présenter, d'une part, le diagnostic du Commerce et de l'Artisanat sur ce territoire et, d'autre part, les périmètres de sauvegarde institués sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

I/ Présentation du tissu commercial et artisanal de proximité sur la ville de Saint-Maur

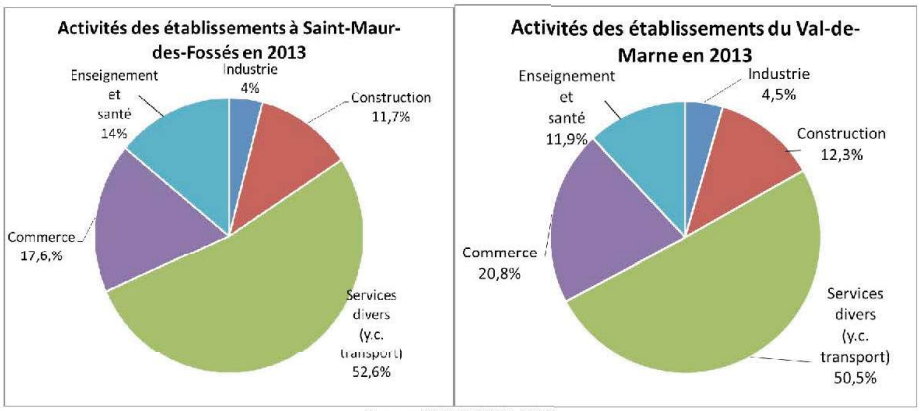


1. Présentation statistique globale

Les statistiques ci-dessous sont issues des fichiers de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne. Les données et la répartition des entreprises par quartier ont été retraitées par la Ville.

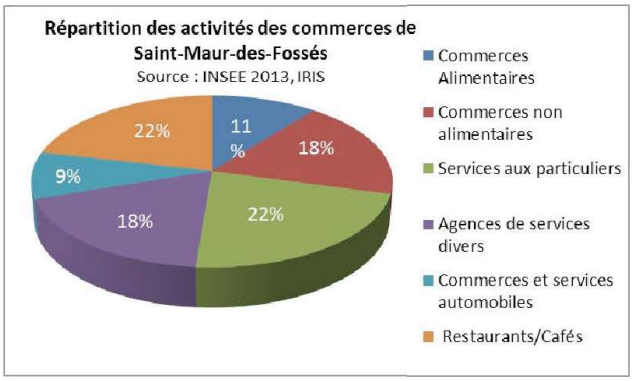
Les établissements en 2013

Le tissu des établissements d'entreprises se réparti de la façon suivante :



Source INSEE 2013, IRIS

Détail des établissements de proximité sur Saint-Maur



La commune dispose en 2013 de 6 435 établissements répartit selon 5 secteurs d'activités :

Nombre établissements par secteur d'activité en 2013	
Industrie	260
Construction	754
Services (dont transport)	4 517
Commerce	1 132
Enseignement et santé	904
Ensemble	**6 435**

Source : Insee 2013, REE (Sirène), Démographie des entreprises et de leurs établissements

L'analyse comparative du tissu économique basée sur le nombre d'établissements rapporté à la population permet de situer la commune au sein du département Val-de-Marne et de l'Ile-de-France. Les résultats sont exprimés en nombre d'établissements pour 10 000 habitants, arrondis à l'unité supérieure.

Ratio du nombre d'établissements en 2013 pour 10 000 habitants	Saint-Maur	Val-de-Marne	Ile-de-France
Industrie	35	26	39
Construction	100	72	82
Commerces	151	121	162
Services marchands	452	296	464
Ensemble	860	586	834

Source : Insee 2013, REE (Sirène), Démographie des entreprises et de leurs établissements

Caractéristiques du tissu commercial de Saint-Maur

Ratio du nombre de commerces <400m² en 2014 pour 1000 habitants	Saint-Maur	Val-de-Marne
Alimentaire	1,7	1,3
Equipement de la personne	4 ,5	2,8
Agences	2,70	1,50
Equipement de la maison	2,20	1
Culture - loisirs	1,30	0,60
Hôtels Cafés restaurants	2,80	2,20
Automobiles 2 roues	1,10	0,8
Ensemble	17	10

Source : CCIP Val de Marne

Une densité commerciale faible en grands équipements

En termes de densité commerciale en grands équipements de plus de 300 m², la commune de Saint-Maur fait partie des communes présentant la plus faible densité commerciale du Val-de-Marne (inférieure à 200 m² pour 1 000 habitants)[1] :

Une diversité commerciale

Saint-Maur comptait 1 320 commerces et services aux particuliers en 2015 (source Ville de Saint-Maur), dont 1 296 de moins de 300 m², soit 98,2% de petits commerces :

Les services en tête des secteurs les plus représentés

Au sein de ces périmètres de sauvegarde figurent en tête :

➔ Les services
➔ L'hygiène santé
➔ L'alimentaire

On note une explosion du secteur des services depuis 2000. Il regroupe des activités diverses depuis les banques, les assurances, les agences immobilières, la réparation d'articles électriques…écoles de conduite, ce qui explique le nombre élevé d'établissements.

Les modes de consommation évoluant avec le temps, le recours au secteur des services (23% de l'offre commerciale au sein du périmètre en 2009 contre 14% en 2000) est de plus en plus fréquent et explique en partie son évolution, Inversement l'alimentaire qui bien que restant un secteur important sur Saint-Maur-des-Fossés ne représente plus que 10% de l'offre commerciale globale en 2014.

Poids des secteurs d'activité en 2013 sur l'ensemble de la Ville

Commerces et services	Total	Surface de vente en m2		
		0-299	300-999	1000-2499
Commerces Alimentaires	**118**	**98**	**13**	**7**
Généralistes	43	27	9	7
Spécialisés	75	71	4	
Commerces non alimentaires	**205**	**205**		
Equipement de la personne	102	102		
Equipement de la maison	60	60		
Bricolage / Jardinage	7	7		
Sport / Culture / Loisirs	24	24		
Hygiène / Santé / Beauté	12	12		
Services marchands aux particuliers	**243**	**243**		
Hygiène / Santé / Beauté	188	188		
Fleuristes	26	26		
Autres (blanchisserie…)	29	29		
Agences de services divers	**205**	**205**		
Agences bancaires / d'assurance	52	52		
Autres agences ou services	153	153		
Commerces et services automobiles	**97**	97		
Hôtels / Cafés / Restaurants	**236**	236		
Cafés / restaurants	236	236		
TOTAL	**1104**	**1084**	**13**	**7**

Source : INSEE 2013, IRIS.

Locaux commerciaux vacants :

Le nombre de commerces vacants sur notre commune est de 134 locaux en 2015 soit 10% de l'ensemble des surfaces commerciales (source Ville de Saint-Maur). La vacance a augmenté entre 2011 et 2014 de 74% (source CCIP Val de Marne année 2014). A titre de comparaison le département du Val de Marne a connu sur la même période un taux de vacance de 12%.

Selon une étude de l'Institut pour la ville rapportée par l'Adcf (Assemblée des Communautés de France) en 2012 « les prix, qu'il s'agisse des valeurs locatives, des valeurs d'actifs ou des valeurs foncières, apparaissent de plus en plus déconnectés

de leur fondement économique entraînant un phénomène de vacances structurelles ».
Tous les champs commerciaux sont couverts.
La composition des commerces de Saint-Maur est comparable à celle de l'ensemble des communes du Val-de-Marne. Toutefois, on note une prédominance des agences de services divers sur la commune de Saint-Maur.

Une offre répartie sur une multitude de pôles

L'offre commerciale est répartie sur plusieurs pôles fonctionnant de manière indépendante les uns des autres. Avec l'appui de l'étude des équipements commerciaux de Saint-Maur réalisée par la CCIP en 2014, il peut paraître pertinent de distinguer 10 pôles commerciaux répartis sur la commune selon leur typologie.

- ***4 pôles de type centre-ville***

Ils sont organisés autour d'une artère commerçante. Ils comprennent du commerce traditionnel de proximité et des moyennes surfaces commerciales, ces dernières jouant souvent le rôle de locomotive de pôle.

- **Le pôle de La Varenne**

L'axe de l'avenue du Bac est un pôle typiquement structuré autour d'un hypermarché et de services marchands complémentaires. Cette avenue se caractérise par une offre non alimentaire importante (boutiques de prêt-à-porter, optique, banques), des cafés, des restaurants et le deuxième cinéma de la ville (Les 4 Deltas). L'espace public et l'accès aux commerces sont aménagés pour le piéton. L'avenue donne sur la place de Stalingrad sur laquelle se tient deux fois par semaine un important marché.

Perpendiculairement, la rue de Saint-Hilaire dispose d'une forte concentration de petits commerces, à partir de l'avenue du Château, jusqu'à l'avenue du Bac. Elle se caractérise par une offre de commerces de proximité diversifiée. On retrouve des petits commerces alimentaires spécialisés (boulangerie, boucherie), des commerces non alimentaires d'équipement de la personne (boutiques de prêt-à-porter), d'hygiène et de soin (coiffeur, pharmacie) et d'équipement de la maison. Le carrefour entre la rue Saint-Hilaire et l'Avenue du Bac apparaît comme un carrefour commercial de proximité qui se poursuit avenue Balzac.

- **Le pôle Adamville / Mairie**

Autre pôle majeur de type centre-ville de la commune, il structure le quartier d'Adamville autour de plusieurs centres de commerces de proximité:

- l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue de la République qui relient la Gare RER du Parc-Saint-Maur à la Mairie sont des artères marchandes de proximité. Il s'agit majoritairement de commerces de bouche, d'épiceries généralistes, de

commerces de soins et d'hygiène et de boutiques de prêt-à-porter. On y recense aussi plusieurs restaurants et banques.
- l'avenue Foch est plutôt spécialisée dans les services marchands (banques, agences immobilières, services automobiles ; et services de loisirs) ;
- le parvis de la gare est doté en majorité de commerces et de restaurants.

Par ailleurs, ce secteur dispose d'un supermarché de plus de 300 m² et de deux superettes.

- **Le pôle Adamville axe boulevard de Créteil / rue Baratte-Cholet**

La distribution des équipements commerciaux dans le secteur du boulevard de Créteil en fait un pôle commercial de type centre-ville. Il se caractérise par deux secteurs identifiables :
- le premier secteur se situe autour d'un équipement culturel important : le cinéma Le Lido. Il présente l'ensemble des commerces de proximité traditionnels des centres villes.
- le second axe commerçant se situe le long du boulevard de Créteil, entre l'avenue Emile Zola et la rue Léon Bocquet. Elle présente une offre forte d'équipements de services (poste, agences de télécommunication et services bancaires).

Les équipements commerciaux de ce pôle sont implantés selon une logique forte d'artère commerciale.

La rue Baratte Cholet accueille plusieurs équipements d'envergures sur la commune de Saint-Maur :
- un supermarché (commerce alimentaire généraliste d'une superficie comprise entre 1 000 et 2 500 m²) ;
- une supérette (commerce alimentaire d'une superficie de plus de 300 m²) ;
- une grande surface du bricolage (d'une superficie de plus de 300 m²).

Le pôle, comprenant également la rue Inkerman, dispose aussi de commerces de proximité traditionnels et accueille la place du marché au sud du boulevard de Créteil. La coupure urbaine est marquée par l'avenue Garibaldi au sud et le boulevard de Créteil au nord qui marque l'entrée dans un autre pôle commercial.
- une présence forte de différentes enseignes nationales.

- **Le pôle de Saint-Maur Créteil**

Il se présente en 3 artères commerciales :
- la rue du pont de Créteil qui est un axe majeur sur la commune de Saint-Maur. Elle dispose d'équipements commerciaux spécifiques : de nombreux services automobiles, d'agences de télécommunication ~~et~~ de plusieurs établissements bancaires ainsi que de services publics (la Poste, la CPAM). Il s'agit d'une artère commerciale de services marchands ;
- Le parvis de la gare RER qui est le support commercial du marché du quartier Saint-Maur Créteil. Il présente une diversité de commerces de proximité concentrés exclusivement entre le parvis et la rue Bobillot. La rue des Remises dispose aussi d'une diversité de commerces de proximité.

- l'avenue marchande traditionnelle Desgenettes qui relie la rue du pont de Créteil à la rue de la Varenne est spécialisée dans les commerces de proximité ;

Ce pôle est marqué par une offre commerciale de nature et de taille homogènes. Pour autant, la rue du pont de Créteil marque la délimitation de ce pôle commercial à l'ouest de la commune.

- ***1 pôle de type intermédiaire***

- **Le Carrefour des 4 chemins**

Le carrefour s'organise autour de 4 axes importants et d'un supermarché. Les petits commerces s'alignent autour des voies de circulation. Il est une alternative entre le pôle de quartier et le pôle de centre-ville.

- l'avenue Foch et l'avenue Louis Blanc sont dédiées aux services (banques, agences diverses, services automobiles) ;
- le début du boulevard de Créteil se structure autour d'un supermarché et dispose d'une dizaine d'équipements commerciaux spécialisés dans l'équipement de la maison et des services automobiles ;

- ***5 pôles de type quartier***

Ils sont organisés autour d'une épicerie et fonctionnent comme des micromarchés. La zone de chalandise ne dépasse pas les frontières du quartier.

- **Le quartier de Champignol**

Le pôle de Champignol est implanté de part et d'autre des voies du RER La nature de l'offre commerciale se distingue selon deux secteurs :

- au sud de la voie ferrée, on retrouve la place du marché et des commerces de proximité traditionnels (boulangerie, boucherie, hygiène, beauté et soins, commerces de bricolage, des services, restauration rapide et épiceries) ;
- le nord de la voie ferrée est plutôt dédié aux services à la personne (agence de voyage, coiffeur, agence de travail temporaire).

- **Le quartier du Vieux Saint-Maur**

A l'échelle du quartier du Vieux Saint-Maur, la place du marché est une centralité forte autour de laquelle s'implantent des commerces de proximité diversifiés d'une part le long de la rue de Paris, d'autre part dans le prolongement de la rue du Four. L'offre commerciale est de nature et de taille homogènes et présente des équipements commerciaux caractéristiques de centre-bourg : des petits commerces alimentaires, des restaurants, des établissements de beauté et d'hygiène et des banques.

- **Le quartier de La Pie**

La distribution des commerces autour du carrefour de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue du Raincy en fait un petit carrefour commercial structurant à l'échelle du quartier de la Pie. L'offre commerciale est peu dense. Elle est de taille homogène et présente des commerces traditionnels implantés autour de la place de la Pie, en rez-de-chaussée.

- **Le quartier du Parc de Saint-Maur**

La place commerciale des Marronniers se caractérise par une distribution des commerces traditionnels autour de la place. L'offre est peu dense mais diversifiée. Le marché complète l'offre alimentaire de proximité.

- **Le quartier des Mûriers**

L'attractivité commerciale du quartier des Mûriers se fait principalement autour de l'avenue de Bonneuil qui se caractérise par des commerces ponctuels traditionnels et par la présence de la place du marché, situé place de Molènes, qui permet d'élargir la zone de chalandise.

2. Présentation statistique par quartiers (source INSEE / CCIP 2014 / Ville de Saint-Maur 2015)

De par sa configuration géographique, le commerce de Saint-Maur-des-Fossés s'est développé essentiellement sur :

- Les pôles liés aux gares de la ligne A du RER.
- Les pôles de quartiers.

- **CHAMPIGNOL**

- 5 237 habitants → 7 % de la population totale
- 71 commerces (68 en 2011)→ 5,37 % de l'ensemble des commerces sur la ville

Les principaux axes commerciaux se situent aux abords du RER Champigny – Saint-Maur ainsi que rue La Fayette

- **PARC DE SAINT-MAUR**

- 9 978 habitants → 10,60 % de la population totale
- 140 commerces (124 en 2011) → 8,20 % de l'ensemble des commerces sur la ville

Les principaux axes commerciaux se situent aux abords du RER Champigny – Saint-Maur ainsi que place des Marronniers

- **LA VARENNE**

- 10 879 habitants → 14,54 % de la population totale
- 285 commerces (291 en 2011) → 21,59 % de l'ensemble des commerces sur la ville

Les principaux axes commerciaux se situent rue Saint-Hilaire (de l'avenue du Château à l'avenue du Bac) ainsi que l'avenue du Bac. Il semble également pertinent d'inclure dans le périmètre la ZAC des Facs.

- **LES MÛRIERS**

- 5 669 habitants → 7,5 % de la population totale
- 36 commerces (41 en 2011) → 2,72 % de l'ensemble des commerces sur la ville

Le principal axe commercial se situe place de Molènes ainsi que le boulevard de Bonneuil.

- **ADAMVILLE**

- 21 150 habitants → 28,2 % de la population totale
- 533 commerces (513 en 2011) → 40,37 % de l'ensemble des commerces sur la ville

Les principaux axes commerciaux se situent dans le quartier de la Mairie, rue Baratte-Cholet (de la rue Delerue au boulevard de Créteil), rue Inkermann ainsi que boulevard de Créteil (de la place des 4 chemins à la place des 2 lions)

- **SAINT-MAUR CRÉTEIL**

- 5 441 habitants → 7,30 % de la population totale
- 127 commerces (132 en 2011) → 9,60 % de l'ensemble des commerces sur la ville

Le principal axe commercial se situe aux abords du RER Saint-Maur - Créteil

- **LA PIE**

- 8 426 habitants → 11,26 % de la population totale
- 70 commerces (70 en 2011) → 5,30 % de l'ensemble des commerces sur la ville

Le principal axe commercial se situe place de la Pie ainsi que rue Paul Déroulède (de la place de la Pie à la rue Albert de Mun

- **VIEUX SAINT-MAUR**

- 8 034 habitants → 10,7 % de la population totale
- 70 commerces (75 en 2011) → 5,30 % de l'ensemble des commerces sur la ville

Le principal axe commercial se situe place de l'Église, rue de Paris ainsi que rue du Four (de l'avenue de Marinville à la place de l'Église)

L'analyse de l'attractivité commerciale par quartier montre une clientèle d'origine contrastée pour chacune des 2 catégories :

- La clientèle de proximité prédomine très nettement pour les commerces de quartier,
- Les pôles Avenue du bac, Avenue Foch, Bd de Créteil et Bd Rabelais, outre une clientèle de proximité, attire une clientèle au-delà du quartier ou bien une clientèle de passage ainsi que les habitants des villes voisines (Sucy, Ormesson, Chennevières…).

Afin de compléter la présentation de l'offre commerciale sur le périmètre, on notera la présence de 8 marchés de plein air qui se tiennent chaque semaine sur la ville. Les commerces non sédentaires complètent l'offre commerciale et contribuent à l'animation de ce quartier :

Marchés du mardi et vendredi :
Le Parc – Saint-Maur Créteil – Les Mûriers

Marchés du mercredi et samedi :
Adamville – Le Vieux Saint-Maur - Champignol

Marchés du jeudi et dimanche :
La Varenne – Place Diderot

II/ L'instauration de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

1. Objectifs du périmètre

Le choix des périmètres d'intervention sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés a pour objectifs de :

- Préserver, voire renforcer la diversité commerciale et artisanale, sur les différents quartiers de la Ville ainsi que sur l'axe principal qui traverse la ville sur un axe est-ouest.
- Maintenir une desserte commerciale et/ou artisanale équilibrée dans les différents quartiers commerciaux répondant aux attentes différenciées des consommateurs.
- Faciliter l'implantation de nouvelles activités commerciales ou artisanales dans tous les quartiers ainsi qu'en centre-ville.
- Renforcer l'attractivité commerciale globale de la commune.

Dans cette perspective, les pôles commerciaux de quartier et une partie de l'axe principal qui traverse la commune d'est en ouest, sont apparus comme des espaces commerciaux stratégiques tant sur le plan de la configuration spatiale de la commune que sur le plan économique puisque :

- Saint-Maur-des-Fossés a la particularité d'être une ville d'une superficie de 11,25 km² accueillant 74 818 habitants (INSEE 01.01.2011) et où la vie de quartier est très prégnante : 8 quartiers composent la commune.
- La structuration du territoire bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun (4 stations sur la ligne A du RER, le maillage par un réseau de bus performant comptant près de 13 lignes et à l'horizon 2020, la ligne 15 du réseau du Grand Paris Express qui desservira la commune à l'arrêt « Saint-Maur/Créteil » est à l'origine d'un développement du commerce et des activités de service le long de la ligne du RER et au sein des principaux quartiers.

2. Les éléments pris en compte dans la mise en place des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Outre les arguments qui s'appuient pour la délimitation des périmètres sur :

- La configuration spécifique de la commune, qui a conduit au développement des entreprises le long de l'axe principal, véritable colonne vertébrale du commerce,
- La présence de nombreux quartiers dotés d'une réelle animation au sein de la commune,

Nous évoquerons également des motivations davantage centrées sur la dimension « comportementale » du consommateur, la prise en compte du contexte socio-démographique, économique et écologique.

a) Sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité.

- Le commerce et l'artisanat de proximité constituent un enjeu important en milieu urbain car ils contribuent au maintien de l'animation des quartiers par sa présence et sa diversité et sont un facteur d'intégration - d'échanges - d'animation, d'emploi et de sécurité.

  Il est à rappeler que la Ville mène sur l'ensemble de Saint-Maur-des-Fossés une politique de soutien au commerce et à l'artisanat avec la participation financière à VMAPI (Val de Marne Actif Pour l'Initiative) qui accorde des prêts d'honneur aux créateurs de commerces et d'entreprises.

- Il s'agit de veiller au maintien du « petit commerce dans sa diversité ».

b) Assurer une diversification de l'offre commerciale pour une meilleure dynamique des quartiers.

- 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.

Ainsi on constate à Saint-Maur-des-Fossés au sein des périmètres de sauvegarde la présence de nombreuses agences bancaires et agences immobilières (16% de l'ensemble des commerces).

c) Promouvoir le développement durable grâce à un commerce et à un artisanat de proximité.

- Quand on sait qu'un français parcourt en moyenne 23 km/ jour en semaine, soit plus de 1/3 qu'il y a 12 ans, une politique visant à favoriser le commerce de proximité peut éviter d'engendrer des déplacements générateurs de pollution et permettre de gagner un temps précieux. Selon une étude réalisée (en 2012) par le Credoc concernant le choix des points de vente les consommateurs placent en première place pour 55% d'entre eux la proximité géographique, puis à la deuxième place le critère du prix.

- Les contraintes de la vie moderne conduisent d'ailleurs à rechercher un compromis équilibré entre qualité de vie et accessibilité aux services tant publics que privés, d'où la nécessité de préserver une diversité commerciale/artisanale sur les quartiers pour une meilleure desserte de la population.

d) Répondre à l'évolution socio–démographique en faveur du maintien du commerce et de l'artisanat dans les quartiers

- Les modes de consommation sont directement influencés par le profil sociodémographique d'un territoire : taille des ménages, importance des CSP, les classes d'âge, le niveau de revenu, le taux de chômage… . Peu à peu pour des raisons démographiques – vieillissement de la population, montée du nombre des familles monoparentales, du nombre de personnes vivant seules (40 % des logements des grandes villes françaises sont occupés par des personnes seules) – se dessine un retour à la vie dans les zones denses et dans les quartiers centraux.

- L'évolution de la démographie, avec l'arrivée de l'ère du papy-boom, l'allongement de la durée de vie, génèrent un nombre accru de seniors. Ainsi, la part des personnes âgées de plus de 60 ans à Saint-Maur-des-Fossés est significative avec prés de 25% de sa population, ce qui n'est pas sans conséquence car le mode de consommation de cette tranche d'âge influe largement sur l'offre commerciale. Les consommateurs de plus de 60 ans consacrent 15% de leur budget à l'alimentation (contre 12% pour les générations plus jeunes), 12% aux biens et services (10%) et 10% aux loisirs (9%).

Ces nouveaux clients recherchent la proximité, la qualité, la facilité de service, le conseil et le produit personnalisé plus qu'une offre de masse standardisée.

Autant de raisons qui nous poussent à préserver le commerce et l'artisanat de proximité pour les services rendus à des populations devenues plus captives ou tout simplement en recherche de qualité ou de proximité.

3. La délimitation des périmètres

Les quartiers concernés par les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés:

Les secteurs proposés sont concentrés sur le cœur commerçant de chacun des quartiers :

QUARTIER DE SAINT-MAUR CRETEIL (plan annexe n° 1)

- boulevard Rabelais : du n° 25 bis au n° 39
- avenue Desgenettes : n° 1, 2, 16 et 17
- rue des Remises : du n° 1 au n° 25 et du n° 2 au n° 12
- rue Leroux : du n° 2 au n° 6
- rue Bobillot : du n° 1 au n° 11
- rue du Pont de Créteil : du n° 19 au n° 35 et du n° 22 au n° 72
- boulevard Maurice Berteaux : du n° 11 au n° 21
- rue de La Varenne : du n° 2 au n° 6 et du n° 18 au n° 22

QUARTIER DU VIEUX SAINT-MAUR (plan annexe n° 2)

- rue du Four : du n° 20 au n° 42
- rue de Condé : n° 1
- rue de Paris : DU n° 11 au n°13 et DU n° 10 au n° 16
- rue de l'abbaye : n° 5
- avenue Mahieu : n° 2

QUARTIER DE LA PIE (plan annexe n° 3)

- rue Paul Déroulède : du n° 13 bis au n ° 31 et du n° 20 au n° 26
- avenue du Raincy : n° 1 et du n° 2 au n° 10
- avenue Jean Jaures : n° 63 et du n° 68 au n° 76

QUARTIER DU PARC (plan annexe n° 4)

- square des Marronniers : du n° 1 au n° 21 et du n° 4 au n° 16
- avenue des Marronniers : n° 1 au n° 5
- avenue du Bel Air : du n° 7 au n° 13
- rue des fusillés de Chateaubriand : du n° 26 au n° 36

QUARTIER DES MÛRIERS (plan annexe n° 5)

- avenue de Bonneuil : du n° 66 au n° 86
- rue Chevalier : n° 20
- boulevard des Mûriers : n° 66 bis et 66 ter
- rue Saint Louis : n° 9 et du n° 4 au n° 12

QUARTIER DE CHAMPIGNOL (plan annexe n° 6)

- boulevard de Champigny : du n° 98 au n° 130 et du n° 111 au n° 139
- avenue du 11 Novembre : n° 11
- rue La Fayette : du n° 85 au n° 93
- avenue Pierre Sémard : du n° 122 au n° 138
- avenue du Centenaire : du n° 125 au n° 131
- avenue du Général Leclerc : du n° 150 au n° 162

QUARTIER DE LA VARENNE (plan annexe n° 7)

- avenue du Bac : du n° 34 au n° 96 et du n° 37 au n° 107
- rue de la Poste : du n° 2 au n° 10
- rue Saint-Hilaire : du n° 1 au n°21 et du n° 2 au n° 26
- la place de Stalingrad
- le parvis de La Varenne
- avenue du Mesnil : du n° 2 bis au 16
- avenue Pierre Sémard / avenue Didier (zone des Facultés)
- avenue de Balzac : du n° 1 au n° 21 et n°2
- avenue de Chanzy : n° 1 et du n° 2 au n° 22

QUARTIER DE LA MAIRIE (plan annexe n° 8)

- avenue Foch : du n° 1 au n° 15 et du n° 2 au n° 18
- place de La Louvière
- avenue Emile Zola : du n° 18 au n° 22
- avenue de la République : du n° 1 au n° 27 et du n° 2 au n° 32
- avenue Charles de Gaulle : du n° 1 au n° 19 et du n° 2 au n° 20

QUARTIER D'ADAMVILLE (plans annexe n° 9)

- avenue de la République : du n° 57 au n° 75
- place Carnot
- avenue Carnot : du n° 77 au n° 81 bis et du n° 92 au n° 100
- rue Baratte-Cholet : du n° 1 au n° 21 et du n° 2 au n° 26
- avenue d'Inkermann : du n° 2 au n° 6
- avenue Gallieni : du n° 95 au n° 99 et du n° 84 au n° 90
- place Jacques Tati
- boulevard de Bellechasse : du n° 96 au n° 100
- place de Rimini
- avenue Diderot : n° 2, 6, 10 et 12
- rue Dussault : n°14, 18 et 20

EN CONCLUSION

Tout comme d'autres villes, l'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à Saint-Maur-des-Fossés démontre une certaine fragilité du commerce de quartier. Il conviendra donc de préserver au maximum la complémentarité de l'offre commerciale d'une part pour répondre à la demande de la population et d'autre part permettre de jouer sur la synergie entre commerces d'un même quartier :

- sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité
- assurer une diversification de l'offre commerciale
- promouvoir le développement durable
- accompagner l'évolution socio-démographique.

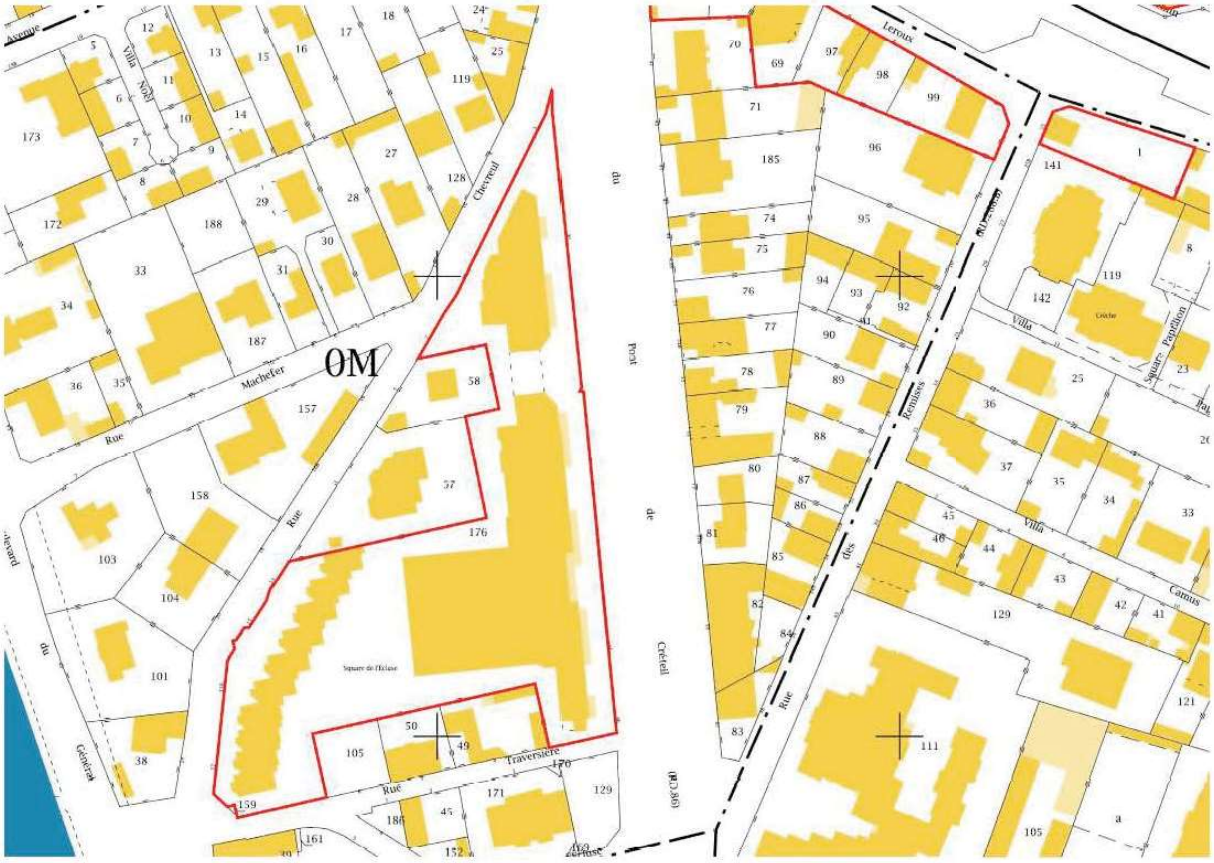
Le diagnostic territorial fait apparaître la nécessité de mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité :

➔ dans les quartiers commerciaux pour préserver la diversité commerciale de ces pôles de proximité,

➔ le long de l'axe principal (avenue du Bac – boulevard de Créteil) essentiellement dominé par les services et le secteur auto-moto en raison de l'existence de grandes parcelles foncières ou de ruptures du linéaire commercial qui rendent difficile l'implantation de petits commerces à ces endroits.

Grâce à l'aspect dissuasif et aux opportunités offertes par ce nouvel outil que représente le droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux, la Ville de Saint-Maur-des-Fossés entend accroître l'attractivité générale des pôles commerciaux et plus globalement de la commune en répondant à la demande des habitants.

De plus cette démarche sera renforcée par le projet de PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui, conformément à l'orientation « conforter la vocation économique de la Ville » de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), permettra l'implantation de nouvelles unités de commerces de proximité afin de compléter et densifier l'offre commerciale actuelle. Préserver le commerce existant, limiter l'implantation des activités de services (banques, agences immobilières, assurances…) sur les emplacements porteurs tout en développant et en renforçant l'offre commerciale, voilà un enjeu important mais dont la réalisation est délicate.



Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

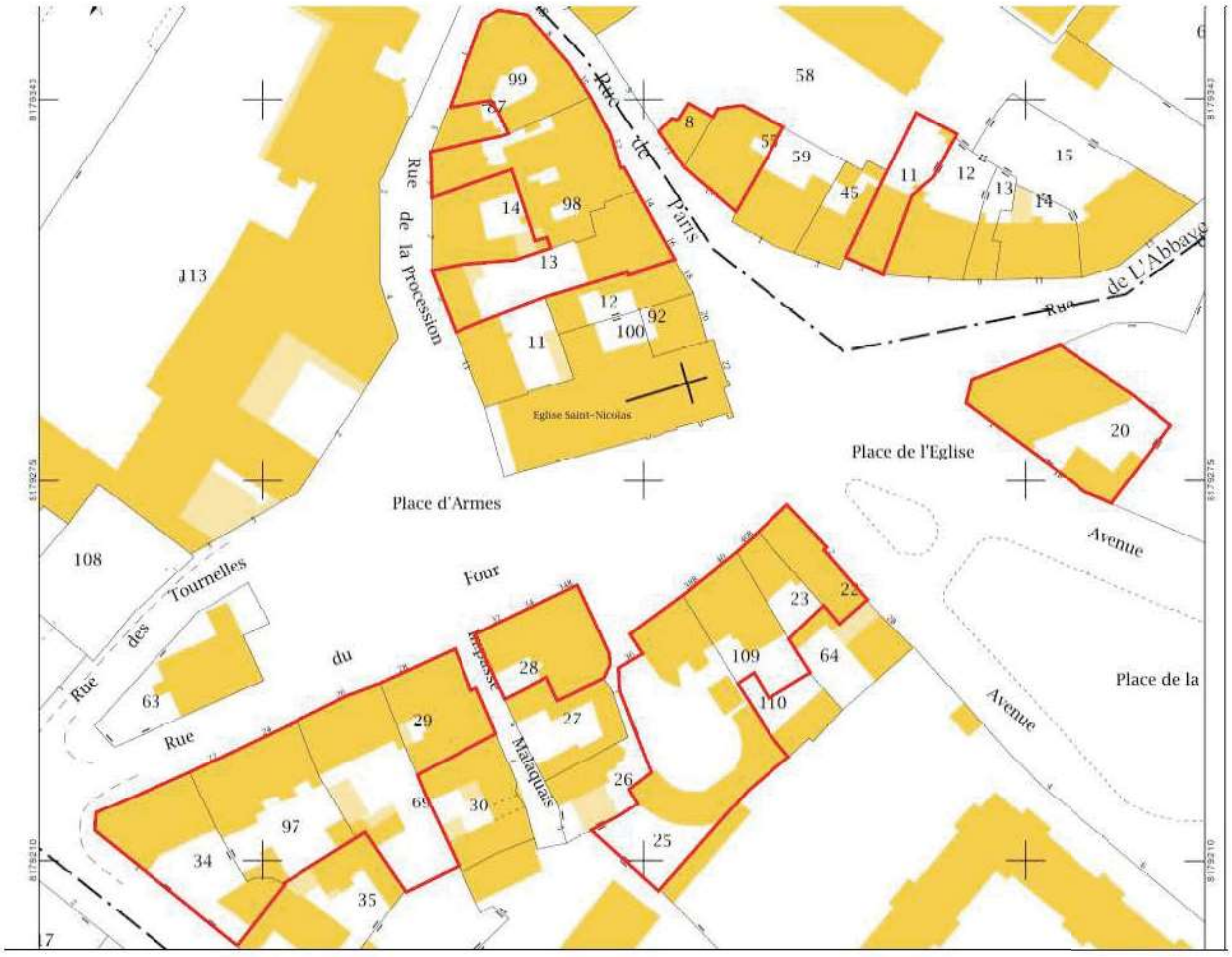
Bâti

Boulevard Rabelais

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

ANNEXE 2
PLAN DU QUARTIER DU VIEUX SAINT-MAUR

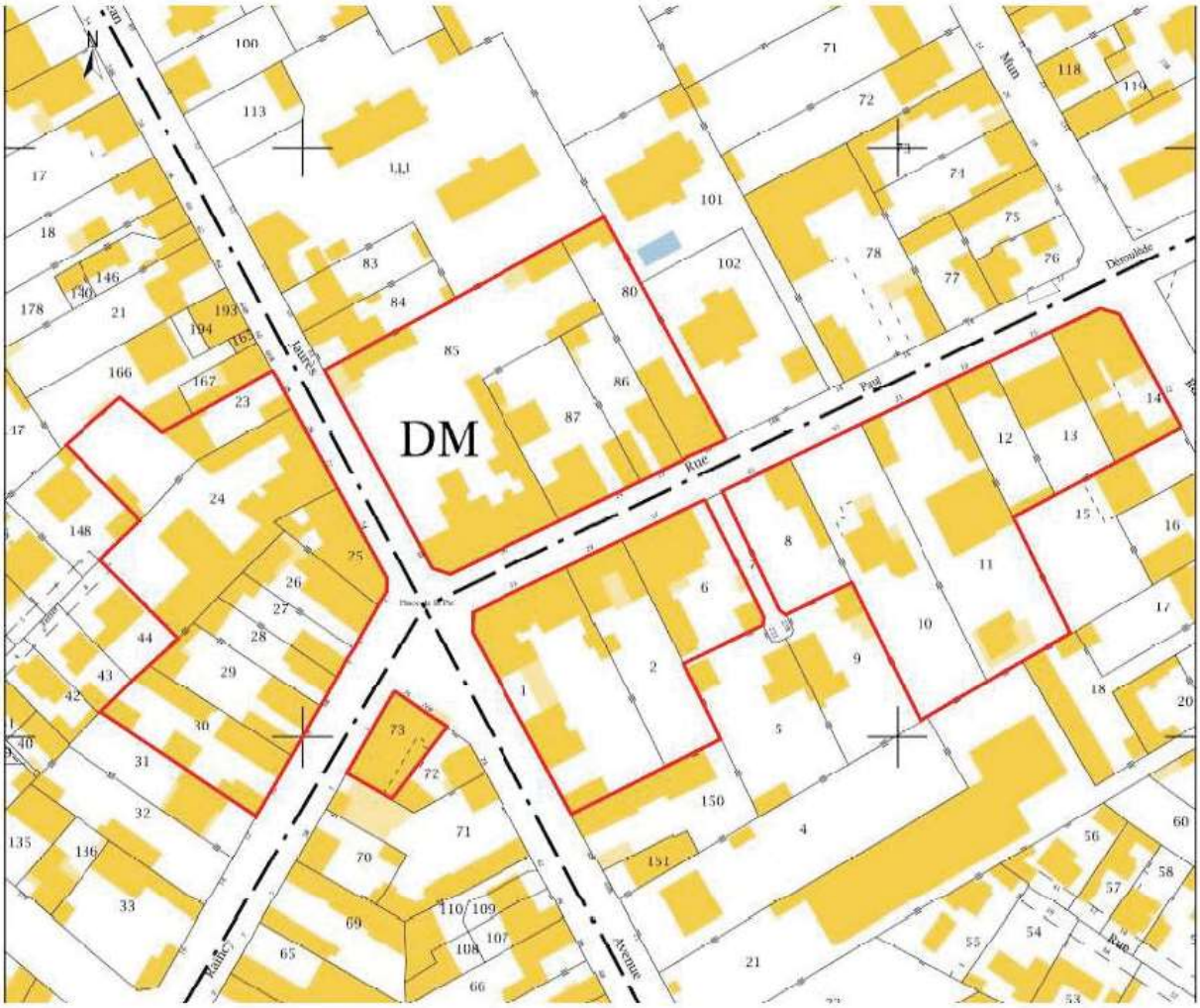


Quartier du Vieux Saint Maur

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

ANNEXE 3
PLAN DU QUARTIER DE LA PIE



Quartier de La Pie

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

ANNEXE 4
PLAN DU QUARTIER DU PARC

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

ANNEXE 5
PLAN DU QUARTIER DES MÛRIERS

Quartier des Mûriers

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

ANNEXE 6
PLANS DU QUARTIER DE CHAMPIGNOL

Quartier Nord de la Gare de Champigny

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

Quartier Sud de la Gare de Champigny

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

ANNEXES 7
PLANS DU QUARTIER DE LA VARENNE

Quartier Est Avenue du Bac

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

Quartier Ouest Avenue du Bac

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

Avenue de Chanzy

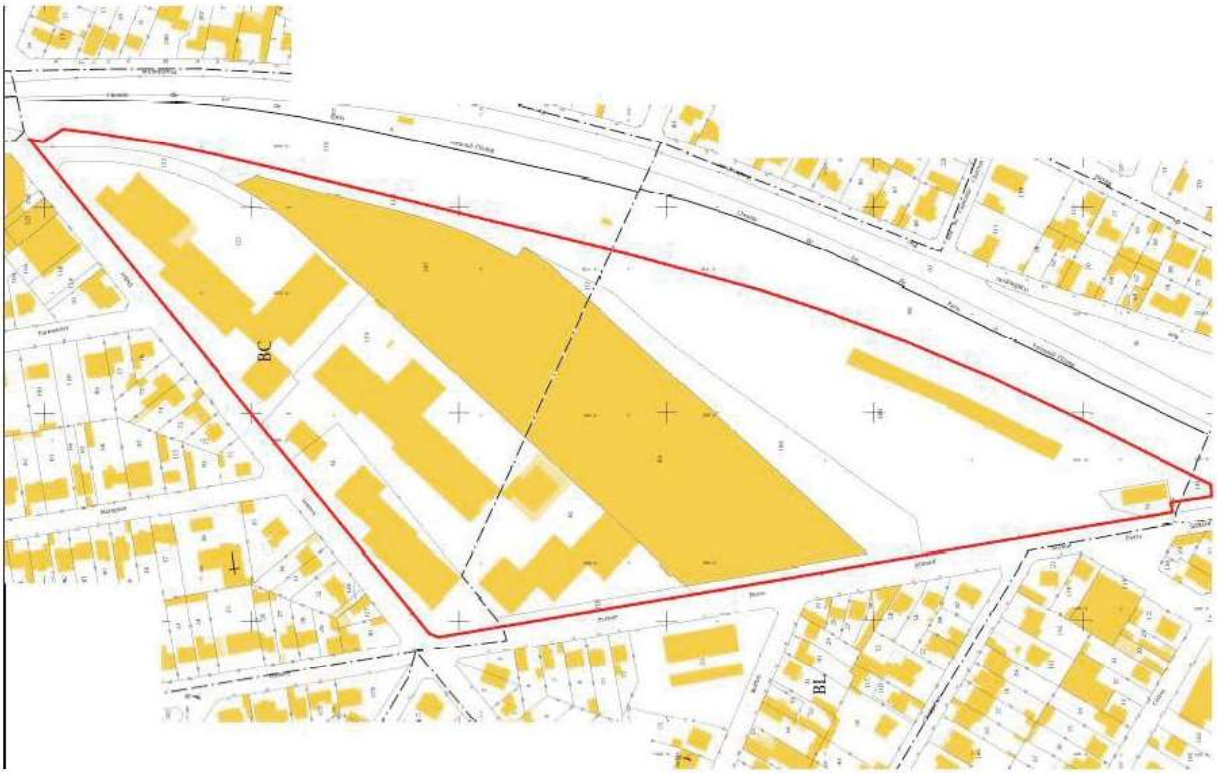
Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

Avenue de Balzac

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti



Zac des Facultés

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

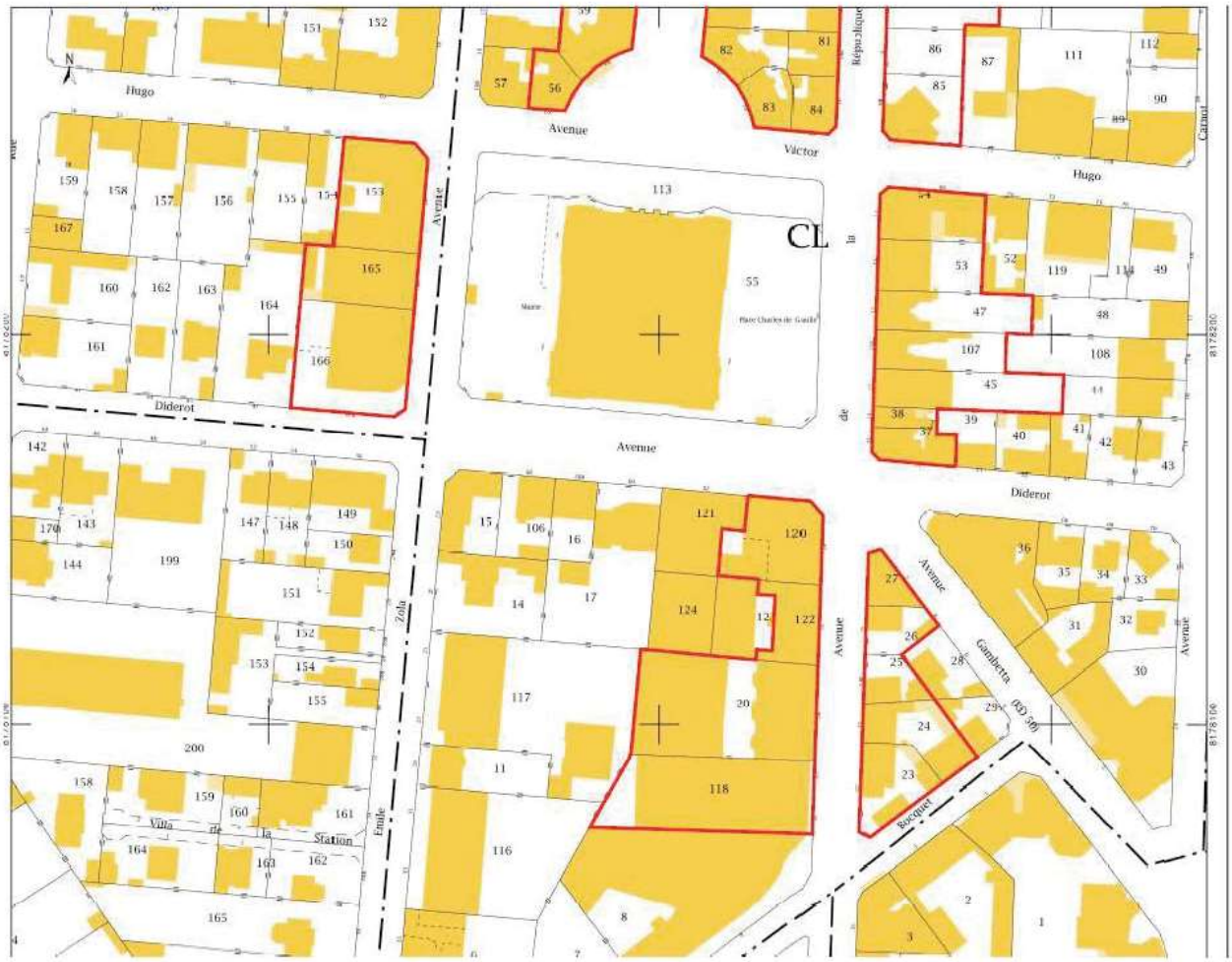
Bâti

ANNEXE 8
PLANS DU QUARTIERS DE LA MAIRIE

Quartier Nord de la Mairie

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

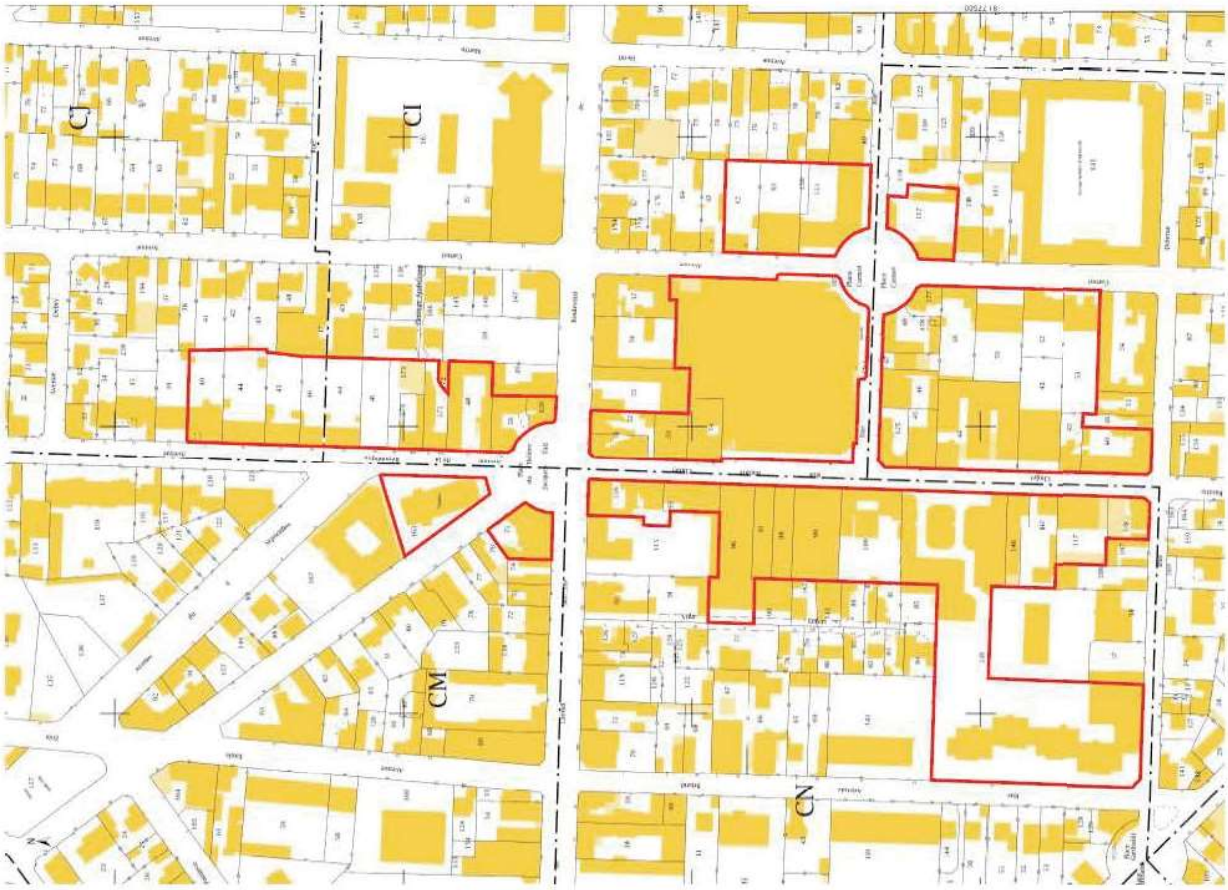


Quartier Sud de la Mairie

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

ANNEXE 9
PLANS DU QUARTIER D'ADAMVILLE



Quartier d'Adamville

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

Quartier Place Rimini

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

Rue Dussault
Avenue Diderot

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Bâti

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.10. Saint Maurice

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)
PADD débattu le 07 décembre 2021
PLUi approuvé le 12 décembre 2023
PLUi mis à jour les 27 février 2024 et 5 février 2025

Accusé de réception en préfecture
094-219400694-20141216-106-DE
Date de télétransmission : 19/12/2014
Date de réception préfecture : 19/12/2014

DEL : 106

Ville de Saint-Maurice

Val-de-Marne

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du Conseil Municipal du mardi 16 décembre 2014

OBJET : MISE EN APPICATION DU DROIT DE PREEMPTION DES FONDS DE COMMERCE, FONDS ARTISANAUX ET BAUX COMMERCIAUX.

Nombre de Conseillers en exercice : **33**

L'An Deux Mille Quatorze, le 16 décembre, à 20 h 30, le Conseil Municipal de Saint-Maurice s'est réuni en séance publique dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Christian CAMBON, Sénateur-Maire.

Etaient présents (26) :
Christian CAMBON, Alain GUETROT, Igor SEMO, Thibault VITRY, Pascale CHENNE, Philippe BOURDAJAUD, Claudine DAHAN, Marie-Béatrice BERTRAND, Hélène COUPÉ, Christiane VERDIER-PETIT, Dominique DUROSELLE, Anani AMOUZOUVI-ATAYI, Magdalena AMOURETTI, Jean-Luc BERRIOT, Pascale FRESNE, Marie-Hélène AZOULAY, Michel BUDAKCI, Jean-Christophe BLANC, Fabrice MORENON, Cédric DAMIEN, Sophie DENIS-DANISET, Alexis ASTRE, Vincent DELHOMME, Patricia RICHARD, Malik YETTOU, Claude NICOLAS.

Etaient excusés (7) :
Krystina BEHETRE donne pouvoir à Pascale CHENNE, Françoise NOLOT donne pouvoir à Hélène COUPÉ, Benoit WOSSMER donne pouvoir à Alain GUETROT, Guy CHIAMBARETTO donne pouvoir à Claudine DAHAN, Hafida ZAIDI donne pouvoir à Marie-Hélène AZOULAY, Zehour STITTOU donne pouvoir à Jean-Luc BERRIOT, Marie-Karine TIBI donne pouvoir à Vincent DELHOMME.

Madame Claudine DAHAN est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Monsieur Malik YETTOU est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance adjoint.

Hôtel de Ville – 55 rue du Maréchal Leclerc – 94415 Saint-Maurice Cedex
Tél : 01 45 18 82 10 – Fax : 01 45 18 80 97
www.ville-saint-maurice.com

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme notamment ses articles L. 214-1, L.214-2 et R. 214-1 ;

VU l'étude sollicitée par la Communauté de Communes à la Chambre de Commerce et d'Industrie Départemental du Val-de-Marne sur « le tissu commercial du Val-de-Marne : rétrospectives et perspectives » ;

VU l'étude établie par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne en date du 13 septembre 2013 ;

VU l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne en date du 5 juin 2014;

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale du Val-de-Marne en date du 15 juillet 2014;

VU les plans de périmètre de sauvegarde annexés à la présente délibération ;

CONSIDERANT les résultats de l'étude de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne et sa proposition de périmètre de sauvegarde des baux commerciaux sur le territoire de Saint-Maurice;

CONSIDERANT la volonté de la commune d'agir en faveur de la préservation de la diversité et du développement commercial et artisanal de la ville ;

CONSIDERANT en conséquence l'intérêt d'établir un droit de préemption au profit de la commune sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux, et ce, au sein, d'un périmètre dit « périmètre de sauvegarde » ;

VU l'avis favorable de la commission cadre de vie en date du 8 décembre 2014 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1er : Il a été délimité en application de l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité dans les plans annexés à la présente délibération.

ARTICLE 2 : Le Maire est autorisé à exercer au nom de la commune le droit de préemption prévu par l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux.

ARTICLE 3 : Le périmètre d'application sera annexé au PLU.

ARTICLE 4 : Le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après affichage en Mairie et une insertion dans les deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 5 : Copie de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- La Chambre Départementale des Notaires du Val-de-Marne,
- Au greffe du tribunal de Grande Instance de Créteil,
- Au Barreau constitué près de ce même tribunal.

LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT SIGNE AU REGISTRE MM. LES MEMBRES PRESENTS

Le Maire
Sénateur du Val-de-Marne

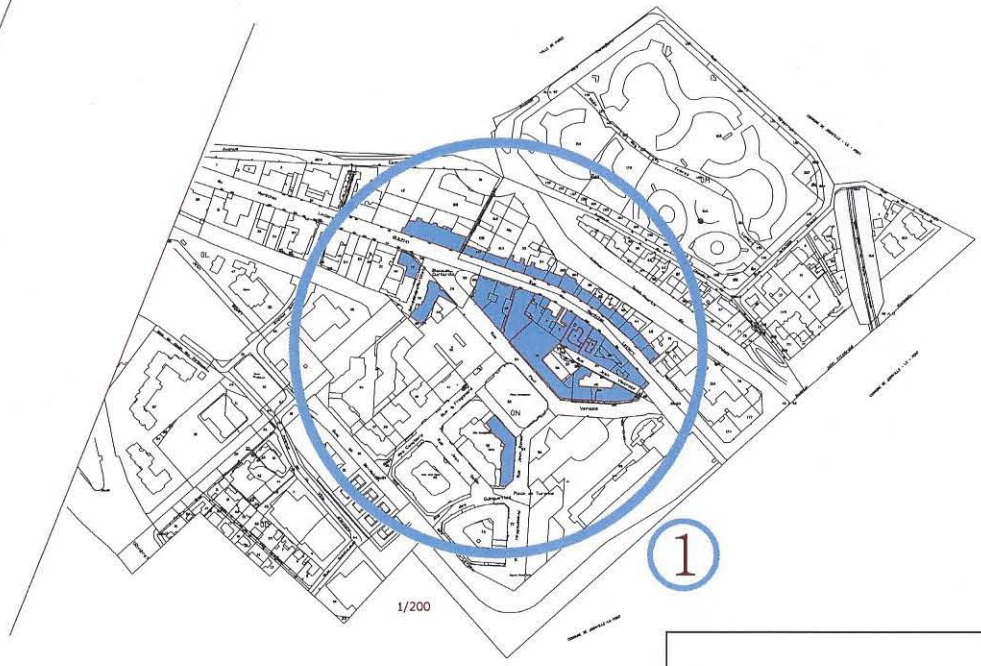
MAIRIE DE ST-MAUR 94 - VAL-DE-MARNE

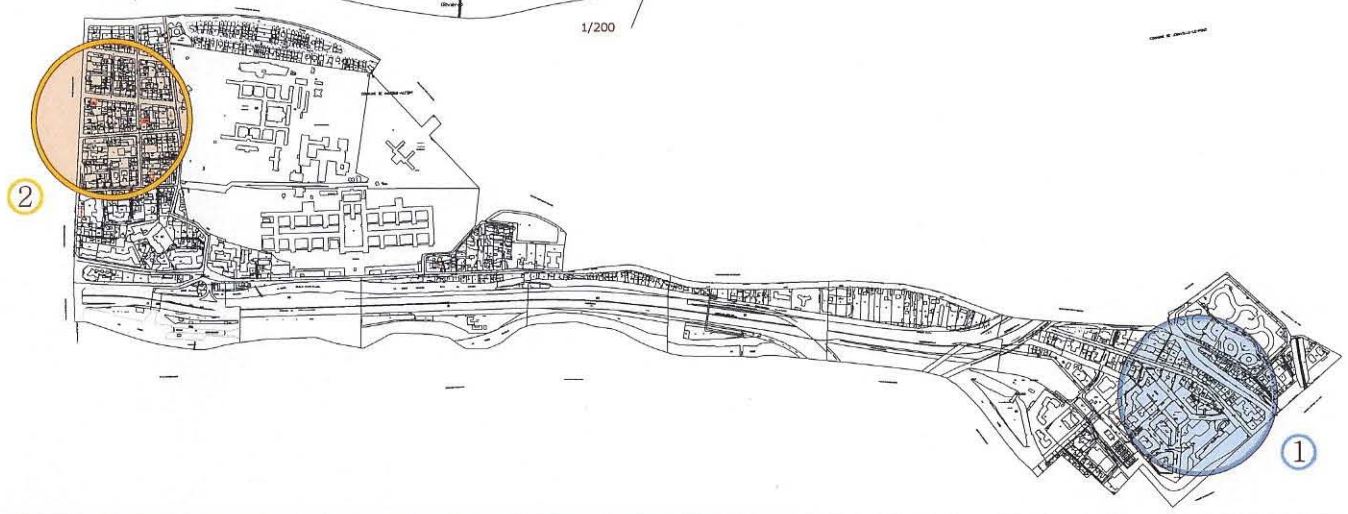
Christian CAMBON

ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
Transmission en Préfecture
le 19/12/14
Publié ou notifié
le 19/12/14

Le Maire
Sénateur du Val-de-Marne

Christian CAMBON





VILLE DE SAINT MAURICE

PERIMETRES DE SAUVEGARDE DES COMMERCES ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Fichier : DWG	Date d'achèvement du plan :		Echelle 1/
	Caractéristiques :		
	Modifications :	Date	Visa

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.11. Villiers-sur-Marne

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)
PADD débattu le 07 décembre 2021
PLUi approuvé le 12 décembre 2023

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
ARRONDISSEMENT DE NOGENT SUR MARNE
COMMUNE DE VILLIERS SUR MARNE

N° 2022-12-15

Nombre de membres dont le Conseil est composé :	35
Présent(s) :	21
Représenté(s) :	12
Votant(s) :	33
Excusé(s) :	2
Absent(s) :	0

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MERCREDI 7 DÉCEMBRE 2022

Le mercredi 7 décembre 2022 à vingt heures, le Conseil municipal régulièrement convoqué par lettre ou courriel du jeudi 1 décembre 2022, s'est réuni salle Georges Brassens de VILLIERS SUR MARNE sous la présidence de Monsieur Jacques Alain BENISTI.

Étaient présents :

Monsieur Jacques Alain BENISTI
Monsieur Michel OUDINET
Madame Monique FACCHINI
Madame Catherine CHETARD
Monsieur Alain TAMEGNON HAZOUME
Madame Florence FERRA-WILMIN
Monsieur Emmanuel PHILIPPS
Monsieur Nassim BOUKARAOUN
Monsieur Sghir MERABET
Monsieur Eric ANTOINE
Madame Irène VAZ
Madame Carole FURET
Madame Dorine FUMEE
Monsieur François LELIEVRE
Monsieur Jean-François PIRUS
Madame Sandra REVIRIEGO
Monsieur Frédéric MASSOT
Madame Yasmina BENBELKACEM
Madame Virginie CINCET
Madame Nadine MOHAMMED
Monsieur Adel AMARA

Étaient représenté-e-s :
Monsieur Jean-Philippe BEGAT a donné pouvoir à Monsieur Nassim BOUKARAOUN
Madame Carole COMBAL a donné pouvoir à Monsieur Jacques Alain BENISTI
Madame Evelyne DORIZON a donné pouvoir à Madame Catherine CHETARD
Monsieur Joaquim CARDOSO a donné pouvoir à Monsieur Sghir MERABET
Monsieur Didier MONTOURSIS a donné pouvoir à Madame Florence FERRA-WILMIN
Monsieur Philippe BONVIE a donné pouvoir à Monsieur Eric ANTOINE
Monsieur Cédric NOEL a donné pouvoir à Monsieur Michel OUDINET
Madame Piraveena KANDASAMY a donné pouvoir à Monsieur Alain TAMEGNON HAZOUME
Madame Sita DIARRASSOUBA-CISSE a donné pouvoir à Madame Carole FURET
Monsieur Michel MARCHAND a donné pouvoir à Monsieur François LELIEVRE
Madame Nicole BRICOT a donné pouvoir à Monsieur Jean-François PIRUS
Monsieur Quentin MALEINE a donné pouvoir à Monsieur Frédéric MASSOT

Étaient excusé-e-s :
Madame Faiza MEGHARA-HADRI
Madame Ambrata HAMIDOU MOHAMED

N'ont pas pris part au vote :

Étaient absent-e-s :

Secrétaire :
Catherine CHETARD

Votes :
Pour : 30
Contre : 0
Abstention : 3

COMMUNE DE VILLIERS SUR MARNE N° 2022-12-15
du 7 décembre 2022
Rapporteur : Jacques Alain BENISTI

INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ ET EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES VENTES DE FONDS DE COMMERCE, DE FONDS ARTISANAUX ET DE BAUX COMMERCIAUX

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jacques Alain BENISTI, Maire, adopte à la majorité des membres présents.

1. Cohérence avec la politique communale de développement économique et des commerces :

La commune mène depuis plusieurs années une politique de redynamisation de son Centre-Ville qui est inscrite depuis 2008 au sein du PLU comme un enjeu majeur. Plusieurs actions ont été menées : le développement des animations commerciales, l'accessibilité des commerces, la charte des devantures commerciales et son dispositif de subvention des devantures commerciales, la prospection de franchises, la charte promoteur afin de maitriser les rez-de-chaussée commerciaux des constructions immobilières neuves et plus récemment la maitrise foncière des murs à travers l'adhésion de la Ville au SAF 94 et la mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur le Centre-Ville à travers le PLU.

Cependant, l'ensemble de ces actions ne permettent pas à la Ville de redynamiser totalement son Centre-Ville et de proposer une offre commerciale équilibrée et diversifiée à ses habitants. Les enjeux pour les années à venir sont multiples et les évolutions du tissu commercial doivent être en adéquation avec les besoins et les attentes de la population Villiéraine. De fait, soucieux de maintenir la diversité, la qualité et la proximité de l'offre commerciale sur le quartier du Centre-Ville, il est important de mettre en place un outil permettant de soutenir les activités économiques, tel qu'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

2. Etude du tissu commercial de la commune à travers la réalisation d'un diagnostic :

Afin de mieux cibler son action, la commune de Villiers- sur-Marne a réalisé un « Diagnostic Préemption » (cf. annexe 1) lui permettant de définir plusieurs périmètres de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux et des baux commerciaux, conformément à l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et au décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

De ce diagnostic il ressort plusieurs constats :

- Même si la Ville essaye de redynamiser les commerces de quartier, l'activité commerciale de la commune de Villiers-sur-Marne s'organise essentiellement autour de son Centre-Ville et de son marché : un périmètre qui s'étend au sud par la gare et au nord, par la rue du Général de Gaulle.

- Un taux de vacance commerciale à la baisse et relativement faible qui permet d'avoir plus de cellules actives aujourd'hui ;

- Une augmentation du nombre de cellules commerciales par la création de nouvelles cellules commerciales dans les rez-de-chaussée des constructions immobilières ces dix dernières années ;

- Deux secteurs en crise sur la Ville : habitat et culture-loisirs. Ils ont tout de même augmenté de 25% sur le territoire ces cinq dernières années. Secteurs actuellement en difficulté sur l'ensemble du territoire national, ils devront être étudiés plus particulièrement par la suite, notamment dans le cadre des missions liées au PLU;

- Une surreprésentation des secteurs à la personne et des agences sur la Ville. On constate que le secteur à la personne (notamment les commerces de soins du corps), et les agences représentent une part importante des commerces (40% en réunissant ces deux secteurs). Suivi ensuite par les cafés-restaurants avec 40 cellules commerciales dont la moitié en restauration rapide ;

- Un taux de mutation (41%) et des changements d'activités trop importants entre 2017 et 2021 qui soulignent une fragilité du tissu commercial.

Par ailleurs, afin de compléter cette approche quantitative par une approche plus qualitative, la Ville s'est fait accompagner par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne afin de réaliser une enquête de terrain pour recenser les attentes et les besoins de la population en termes de commerce de proximité (cf. annexe).

3. Définition des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat :

Fort de ces constats et de l'analyse des pôles, il apparaît indispensable de conforter et de renforcer la diversité et la qualité de l'offre commerciale des polarités commerciales de la gare et du Centre-Ville.

Les choix retenus englobent 157 cellules commerciales sur les 259 de la commune, soit 61 % du contingent. Les périmètres dessinés s'appuient sur le fond parcellaire du référentiel à grande échelle de l'Institut Géographique National afin de minimiser les erreurs d'interprétations du plan.

Quatre polarités commerciales qui subissent une déqualification générale de l'offre sont donc concernées par le périmètre de sauvegarde (cf. plan périmètre de préemption) :

- Le pôle Centre-Ville nord, qui dispose d'une offre commerciale abondante et diversifiée. La multiplication des activités immobilières, financières et d'assurances, met cependant cette polarité commerciale en péril.

- Le pôle Centre-Ville sud, qui propose une offre d'équipement à la personne (prêt-à-porter, chaussures), mais qui subit un grand manque de diversité, dû à la multiplication des activités liées aux soins du corps.

- Le pôle gare nord, qui possède une offre commerciale extrêmement visible depuis la gare RER E. Mais qui subit une déqualification récente de son offre, essentiellement due à la surreprésentation des commerces d'alimentation générale type épicerie.

- Le pôle gare sud, qui possède un linéaire commercial stratégique de par son emplacement privilégié sur la route départementale RD235 qui relie Villiers-sur-Marne à Ormesson-sur-Marne en passant par le Plessis-Trévise. Ce pôle, en pleine mutation, subit une surreprésentation des commerces d'alimentation générale type épicerie et de restauration rapide qui nuisent à la diversité

commerciale.

Si la mise en place de ces périmètres et du droit de préemption afférant engendre de nouvelles missions, il est indispensable de s'attacher à développer et à renforcer les partenariats avec les acteurs du monde économique, notamment les Chambres Consulaires. Néanmoins, il faut garder à l'esprit que cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général, et limiter l'atteinte portée à la liberté du commerce. L'attention est portée sur le fait que ce plan de sauvegarde est une des composantes d'une stratégie plus globale de la Ville sur le développement économique et du commerce.

Aussi au vu des avis favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne, il est demandé de bien vouloir délibérer aux fins de valider le plan des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (annexé à la présente délibération), à l'intérieur desquels seront soumis au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2122-22 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 210-1, L.214-1, 214-2 et R.214-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises ;

Vu le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ;

Vu la délibération N°2021-09-03 du 22 septembre 2021 portant délégation au Maire dans les matières prévues à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le diagnostic préemption, ci-annexé (cf. annexe 1) ;

Vu le bilan de l'enquête consommateurs, ci annexé, de la chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne (cf. annexe 2) ;

Vu le plan annexé à la présente délibération (cf. annexe 3) ;

Vu l'avis favorable, ci-annexé, de la chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne en date du 28 novembre 2022 (cf. annexe 4) ;

Vu l'avis favorable de la chambre des métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne en date du 06/12/2022 (cf. annexe 5 et 6).

Considérant que l'analyse de l'équipement commercial et artisanal de la commune confirme la nécessité d'établir des périmètres de sauvegarde afin de préserver la diversité d'implantation commerciale et développer le commerce comme facteur d'animation pour certains quartiers ;

Considérant qu'il est nécessaire de favoriser le dynamisme du commerce et de l'artisanat de proximité et la complémentarité de l'offre commerciale ;

Article 1er : Sont délimités en application de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme, des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur desquels seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tels

qu'explicités dans le plan annexé à la présente délibération.

Article 2 : Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, le Maire reçoit délégation pour « exercer au nom de la Commune le droit de préemption prévu par l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme portant sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux ».

Article 3 : Le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, à savoir après sa transmission à la Préfète du Val-de-Marne, un affichage en Mairie et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 4 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Créteil dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités prévues à l'article précédent.

Article 5 : La présente délibération sera transmise à la Préfète du Val-de-Marne, au Directeur départemental des services fiscaux, au président du Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires du Val-de-Marne, au greffe du tribunal de grande instance de Créteil, et au barreau constitué près de ce même tribunal, affichée sur les panneaux de l'hôtel de ville et publiée au recueil des actes administratifs réglementaires de la Commune.

Ainsi fait séance, les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal de la Commune de Villiers sur Marne,

N°identifiant : 094-219400793-20221207-lmc17169-DE-1-1

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Transmis au Représentant de l'Etat le : 8 décembre 2022

DIAGNOSTIC DE QUATRE PÔLES COMMERCIAUX

SUPPORT POUR LA MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ

COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MARNE

Contexte, objectifs et méthodologie

L'appareil commercial et artisanal de Villiers-sur-Marne est composé de polarités commerciales de proximité mais aussi de commerces périphériques dont la zone de chalandise dépasse les limites communales. Les commerces villiérains, et en particulier le centre-ville, pâtissent d'un manque d'attractivité et d'une tertiarisation des linéaires, en dépit d'opportunités économiques prometteuses. En effet, rattachée à L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois, la ville bénéficie d'une position stratégique au sein de l'est parisien et fait l'objet de projets d'aménagement de premier plan qui renforceront, à terme, son importance au cœur d'un territoire actif.

La Ville souhaite poursuivre sa stratégie de développement du commerce pour l'ensemble de son territoire afin de satisfaire la demande des habitants et des entreprises implantées sur son territoire. Elle envisage de définir un ou plusieurs périmètres de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux et des baux commerciaux, conformément au décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007. Afin de répondre à ces objectifs, la Ville a réalisé un « diagnostic préemption » sur lequel elle pourra s'appuyer pour délimiter un ou des périmètre(s) de sauvegarde du commerce, en adéquation avec les enjeux commerciaux inhérents à son territoire.

Le « diagnostic préemption » se compose de quatre parties :

Partie 1 : Présentation du territoire

Partie 2 : Panorama du tissu commercial à l'échelle de la commune

Partie 3 : Diagnostic de l'offre commerciale par pôles commerciaux stratégiques choisis par la commune

Partie 4 : Bilan et définition des enjeux

Il s'agit d'identifier les atouts, les faiblesses et les enjeux de développement commercial, à une échelle territoriale plus large et cohérente, permettant de prendre en compte les logiques territoriales et les interactions et/ou les complémentarités entre certains pôles.

Cet argumentaire est fondé sur les critères légitimant l'instauration d'un périmètre de sauvegarde (diversité commerciale, mutations, vitalité commerciale…) dans le décret n°2007 – 1827. Cette analyse permettra à la municipalité de définir le périmètre de sauvegarde pour sa ville.

PARTIE 1

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Plan de situation de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Population

Une croissance continue de la population :

Il y a 29 267 habitants à Villiers sur Marne en 2022, avec une population légale officielle de 28 895 habitants (dernier recensement officiel 2019). Le nombre d'habitants pour 2022 est calculé à partir du taux d'évolution moyen annuel de la population de Villiers-sur-Marne sur la période de 2014 (28 278) à 2019 (28 895), soit 0,43 % par an. La population est donc en légère hausse.

Un rajeunissement de la population :

C'est une population qui rajeunit avec un indice de vieillissement de 63 personnes de 65 ans ou plus, pour 100 habitants de moins de 20 ans. Il semblerait opportun que la stratégie de développement commerciale prenne en compte ce rajeunissement de population en proposant des commerces pour les jeunes, les étudiants (avec notamment le développement à court terme d'une nouvelle résidence étudiante à la gare RER) ainsi que les actifs (lieu de restauration, bars et lieux de vie, tiers lieux hybride mélangeant le commerce le coworking etc.)

CHIFFRES CLÉS - QUELLE ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS ?

Comment se structurent les dynamiques démographiques ?

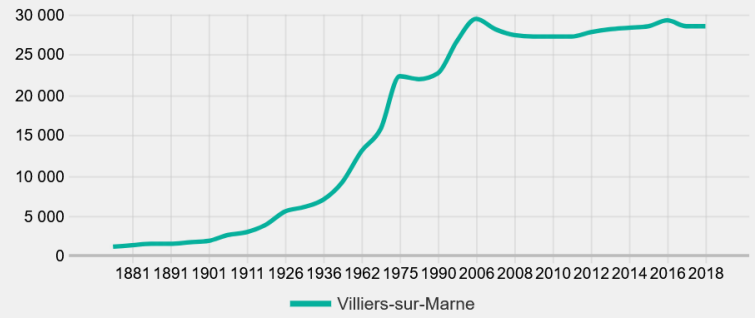
Nombre d'habitants

Combien d'habitants aujourd'hui ? Quelle est la densité de population ?

Indicateurs	Villiers-sur-Marne		Val-de-Marne
Population au dernier recensement (habitants)	28 592		1 396 913
Densité de population (habitants au km²)	6 603,23	▲	5 700,99

La population de 1876 à nos jours

Comment a évolué le peuplement de mon territoire sur le temps long ?



Source : Insee, RP 1876-2017

Population par grandes tranches d'âges Villiers-sur-Marne

	2013	%	2019	%
Ensemble	28 190	100	28 895	100
0 à 14 ans	5 751	20,4	5 288	18,3
15 à 29 ans	5 387	19,1	5 972	20,7
30 à 44 ans	6 254	22,2	5 889	20,4
45 à 59 ans	5 474	19,4	5 695	19,7
60 à 74 ans	3 461	12,3	4 021	13,9
75 ans ou plus	1 863	6,6	2 030	7

Source Insee : RP 2013 et RP2019

Composition des ménages

Phénomène de desserrement des ménages :

Villiers-sur-Marne est une commune composée principalement de petits ménages sans enfants : 57,3 % des ménages Villiérains dont 33,4% est un ménage d'une seule personne. Le desserrement des ménages est le phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages. Il est notamment lié au phénomène de décohabitation (jeunes quittant le domicile parental) et au phénomène de décomposition des familles (familles monoparentales, personnes seules issues d'une séparation, etc.). Le desserrement des ménages constaté implique de nouveaux besoins quantitatifs en termes de logements mais aussi qualitatifs puisque les familles avec enfants ne résident généralement pas dans les mêmes types de logements que les petits ménages.

On peut supposer que ces ménages sans enfants sont un atout pour les commerces de proximité. En effet, il ont un budget plus important dédiés aux commerces de proximité, notamment pour les commerces de bouches qui proposent une gamme de produit plus qualitative mais aussi un peu plus chère que dans la grande distribution.

Vivre seul, à deux, avec ou sans enfants, quelle est la composition des ménages ?

Petits, grands ménages, présence d'enfants

Mon territoire accueille-t-il plutôt des petits ménages ou des ménages familiaux avec enfant(s) ?

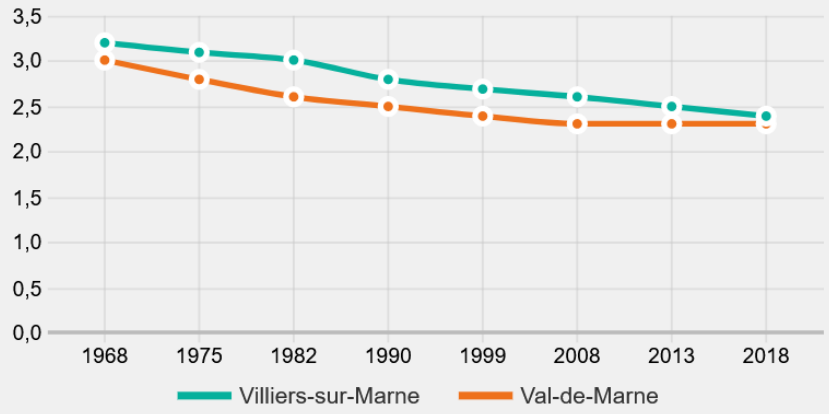
Indicateurs	Villiers-sur-Marne		Val-de-Marne
Part des ménages d'une seule personne (%)	33,4	▼	36,5
Part des ménages dont la famille principale est formée d'un couple sans enfant (%)	23,9	▲	19,6
Part des ménages dont la famille principale est une famille monoparentale (%)	11,4	▼	12,5
Part des ménages dont la famille principale est formée d'un couple avec enfant(s) (%)	29,3	▲	28,6

2008 2013 **2018**

Source : Insee, RP - 2018

Taille moyenne des ménages

Combien de personnes en moyenne par ménage et quelle tendance d'évolution ?



Source : Insee, RP

Habitat

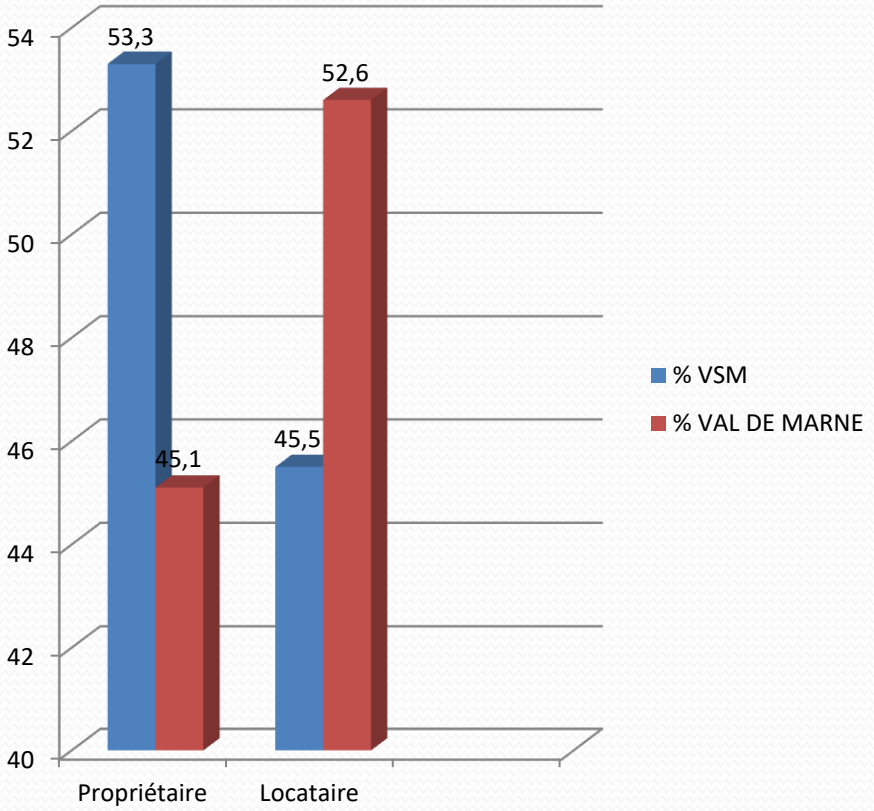
30% de logements sociaux à Villiers-sur-Marne:

Au 1er janvier 2019, Villiers-sur-Marne comptait 12 574 résidences principales dont 3 433 logements sociaux familiaux. 1 542 logements se situent dans le quartier en politique de la Ville, “Les Portes de Paris Hautes Noues”, soit 29,4% du nombre total de résidences principales. La Ville respecte donc les engagements de la loi SRU avec un taux de logements sociaux supérieur à celui qui est exigé (25% au minimum par commune).

Des Villiérains majoritairement propriétaires de leur logement:

53,3 % des Villiérains sont propriétaires de leur logement contre 45,1 % des Val-de-Marnais. La politique menée ces dernières années sur la commune est une politique d’accession à la propriété, en priorité pour les Villiérains. Face à la hausse des prix de l’immobilier que connait la ville, comme partout en Ile-de-France, la municipalité s’efforce de limiter ses effets afin que la ville reste accessible aux Villiérains, mais aussi aux primo arrivants, attirés par une commune aux multiples atouts.

La Ville encourage l’accession à la propriété pour ses habitants. Cela est rendu possible grâce à plusieurs dispositifs (vente de logements sociaux dans l’ancien, accession à prix maitrisés, PSLA, BRS en fonction de la taille de l’opération).



Source : Insee, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Population active et chômage

Une population majoritairement active sur la Ville:

66,9% de la population est active avec un emploi. On peut noter tout de même que le Val-de-Marne possède une part plus importante de cadres et de professions intellectuelles supérieures.

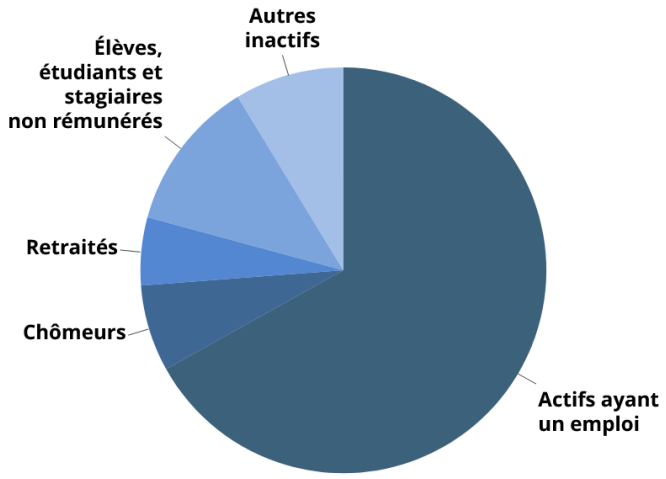
Un taux de chômage plus faible que le département:

Le taux de chômage à Villiers-sur-Marne est plus faible que celui du département (9,3% à VSM contre 12,5% pour le département).

	Population (%)
Actifs ayant un emploi	66,9
Chômeurs	6,9
Retraités	5,4
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	12,1
Autres inactifs	8,7

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans 2019		
	Villiers-sur-Marne	Val de Marne
Nombre de chômeurs	1 318	87 789
Taux de chômage en %	9,3	12,5
Taux de chômage des 15 à 24 ans	19,9	24,4
Taux de chômage des 25 à 54 ans	8,2	11,5
Taux de chômage des 55 à 64 ans	8,2	10,1

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019



Source tableaux et graphique : Insee, RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

Niveau de vie

Un niveau de vie dans la moyenne des villes du département:

La part des ménages fiscaux imposables à Villiers-sur-Marne est sensiblement identique que celle du Val-de-Marne (68% de ménages imposables à VSM contre 67,7% sur le Val-de-Marne).

Le revenu fiscal moyen de référence pour la commune de Villiers-sur-Marne est de 28 423 € par foyer. Ce qui place la commune dans la moyenne des communes du Val-de-Marne. On peut noter tout de même que la population Villiéraine a un pouvoir d'achat nettement inférieur aux villes limitrophes de Bry-sur-Marne et du Plessis-Trevisse et supérieur à celui de Champigny-sur-Marne.

Ménages fiscaux de l'année 2019		
	Villiers-sur-Marne	**Val-de-Marne**
Nombre de ménages fiscaux	12 387	564 619
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	31 068	1 361 535
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	22 780	23 060
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	68	67,7

Source : Insee, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Comparaison avec les communes du département (2019)

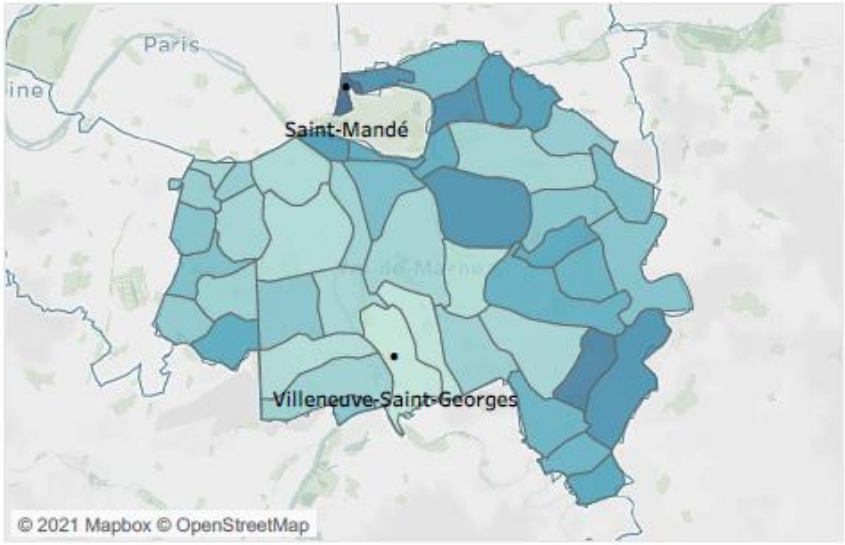
Source : DGFIP

Revenu net moyen (commune)	Revenu net moyen (département)	Indice (commune/département)
28 423 €	31 504 €	90

Revenu Min	Revenu Max
Villeneuve-Saint-Georges	Saint-Mandé
18 312 €	59 726 €

Revenu moyen par commune (2019)

Source : DGFIP



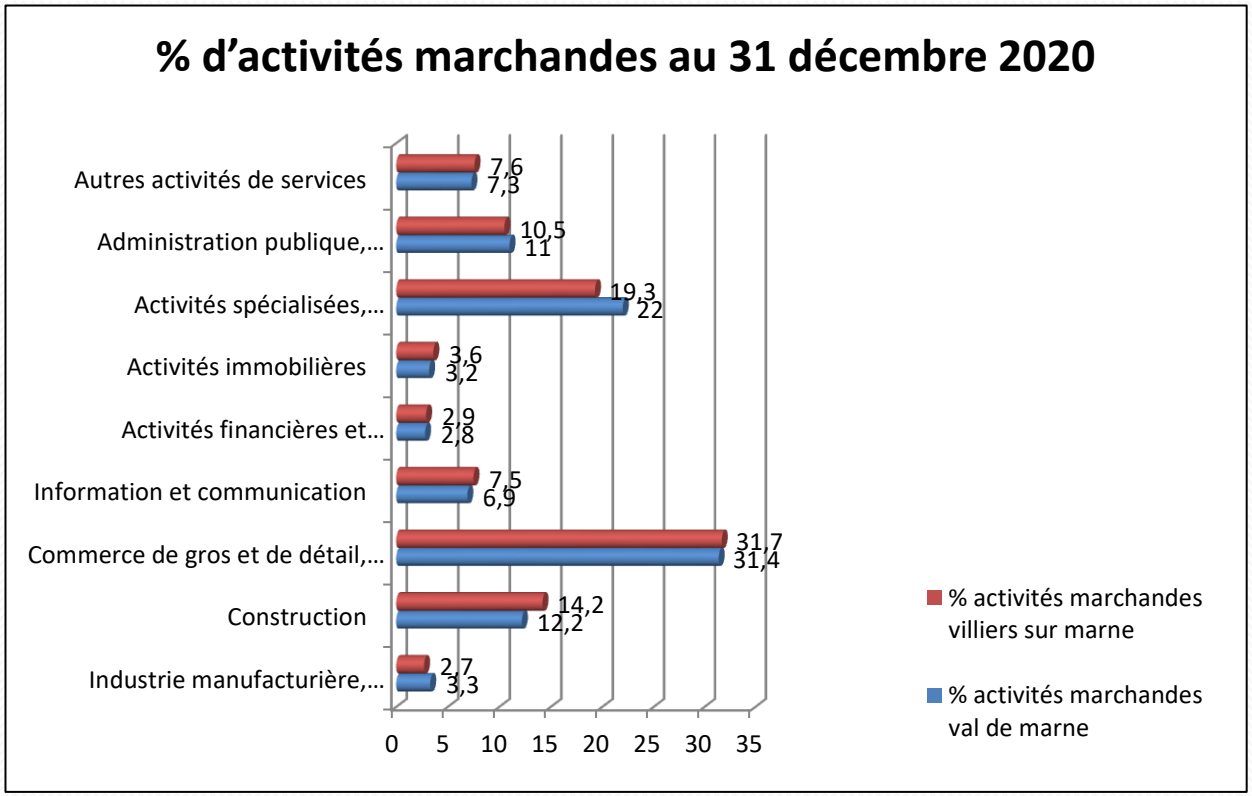
Revenu net moyen

18 312 € 59 726 €

Activités économiques

La commune de Villiers-sur-Marne possède 2 126 établissements au 01 janvier 2022.
Dans son ensemble, les activités marchandes de la commune sont sensiblement dans la même proportion que celles du Val-de-Marne.

Comme à l'échelle du département, à Villiers-sur-Marne les activités marchandes sont principalement représentées par le commerce de gros et de détail.



Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2020		
	Nombre	Nombre
	Val-de-Marne	Villiers-sur- Marne
Ensemble	124 574	2 126
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	4 058	57
Construction	15 170	301
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	39 095	675
Information et communication	8 611	160
Activités financières et d'assurance	3 441	61
Activités immobilières	4 009	77
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	27 353	410
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	13 725	223
Autres activités de services	9 112	162

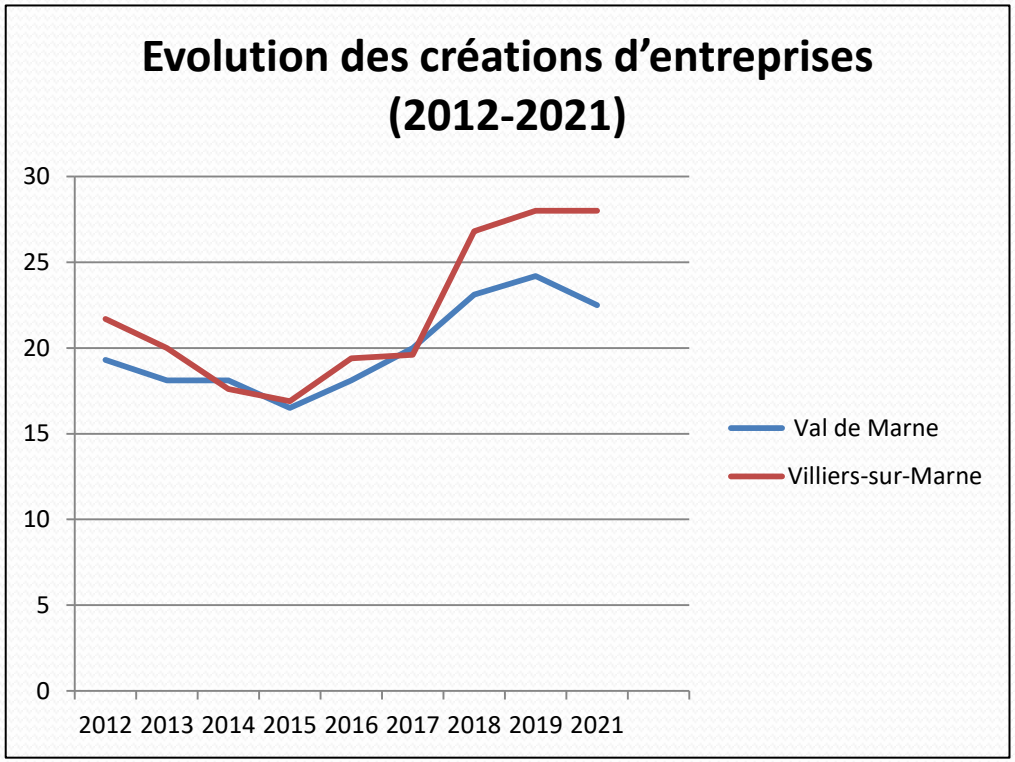
Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

Dynamisme Economique – création d'entreprises sur le territoire

Un dynamisme économique important à Villiers-sur-Marne:

Le taux de création d'entreprises à Villiers-sur-Marne est nettement plus élevé que celui du Val-de-Marne et ce, depuis 2017 (28% sur la commune contre seulement 22,5% sur le Département).

Les créations d'entreprises sont largement représentées par les entreprises individuelles (81,3% des créations d'entreprises en 2021). Ce dynamisme est également relevé au sein du service économique de la Ville qui reçoit en moyenne une quarantaine de porteurs de projets par an.



Création d'entreprises en 2021

	Entreprises créées Villiers sur Marne		Dont entreprises individuelles Villiers sur Marne		Entreprises créées Val de Marne		Dont entreprises individuelles Val de Marne	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	589	100	479	81,3	27 789	100	20432	73,5

taux de création entreprises Villiers sur marne 2021	28
Taux création entreprises Val de Marne 2021	22,5

Source tableaux et graphique : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

PARTIE 2

PANORAMA DU TISSU COMMERCIAL À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

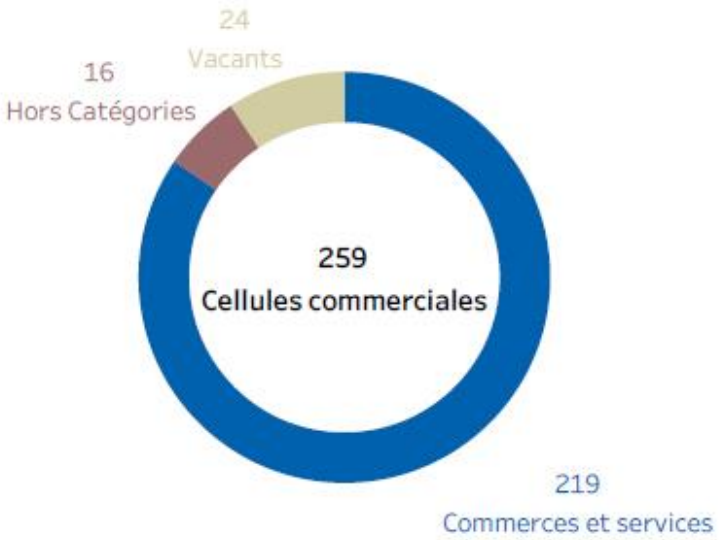
Données générales sur le tissu commercial villiérain

Chiffres clés

Nombre d'habitants (2018) : 28 592

	Commune	EPT	Département
Taux de vacance commerciale	9,9%	13,0%	16,8%
Nombre de commerces et services pour 1 000 habitants	7,7	11,4	9,3

Répartition par type de cellules commerciales



Densité commerciale à l'Iris

Commerces et services actifs pour 1000 habitants

1.40 — 28.78

Source : CCI 94, données Territem 2021

Structuration spatiale

Le commerce villiérain se structure en différents pôles et linéaires.

Quatre critères caractérisent un pôle :

- **un fonctionnement urbain similaire** pour les différents commerces constitutifs de la polarité, et qui peut s'apprécier par exemple au regard de la notion de continuité physique (qui permet l'accès des commerces à une même clientèle) ou de la place accordée aux différents usagers de l'espace urbain car celle-ci a un impact sur la nature du commerce (commerce ancré sur un axe routier structurant ou commerce de proximité fonctionnant sur les flux piétons) ;
- **l'unité visuelle** qui peut être analysée par exemple en termes de morphologie urbaine, d'architecture, d'espaces publics ;
- **les activités présentes** : un pôle regroupe a minima deux établissements de commerces de détail, qui peuvent être complétés par des activités artisanales et administratives. D'autres aspects peuvent contribuer à distinguer un pôle tels que le format majoritaire ou les secteurs d'activités (grandes surfaces, petites surfaces prédominantes, le mix merchandising ou au contraire la présence d'une thématique se dégageant clairement) ;
- l**e rayonnement et la vocation**: la clientèle visée, sa provenance (communes limitrophes, quartier…), le motif et la fréquence de l'acte d'achat (dépannage,…).

Ces quatre critères permettent en théorie de distinguer les pôles. Cependant, il convient de remarquer que sur le plan pratique, le degré de structuration et la cohérence peuvent être très variables d'un pôle à un autre. Par ailleurs, d'autres approches existent (cf. définition légale d'un ensemble commercial).

Sur le territoire de Villiers-sur-Marne, on distingue 3 pôles d'influence élargie :

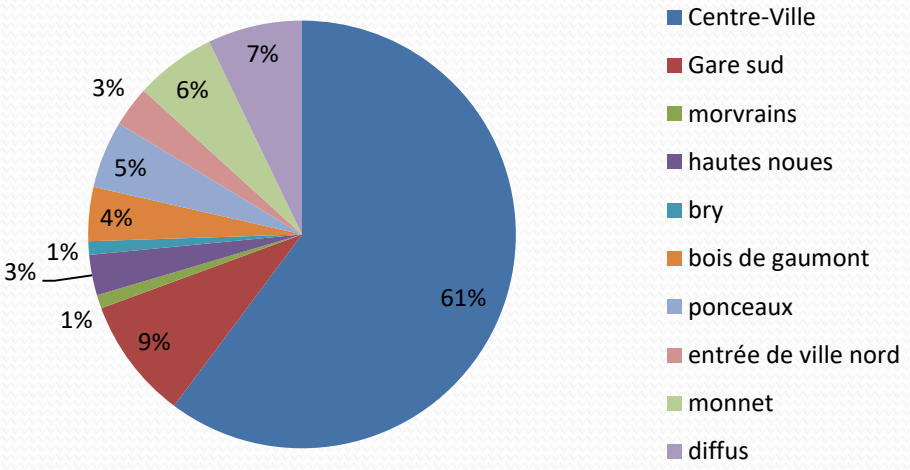
- **le centre-ville historique ;**
- **le linéaire du boulevard Jean Monnet ;**
- **l'entrée de ville nord à la sortie de l'A4.**

Ces pôles sont complétés par 6 pôles d'influence restreinte :

- **le pôle gare sud** qui rayonne à l'échelle du quartier et éventuellement sur un périmètre un peu plus large, en raison de sa proximité immédiate avec le centre-ville historique ;
- **5 pôles de proximité** : Morvrains, Hautes-Noues, Bry, Bois-de-Gaumont, les Ponceaux,

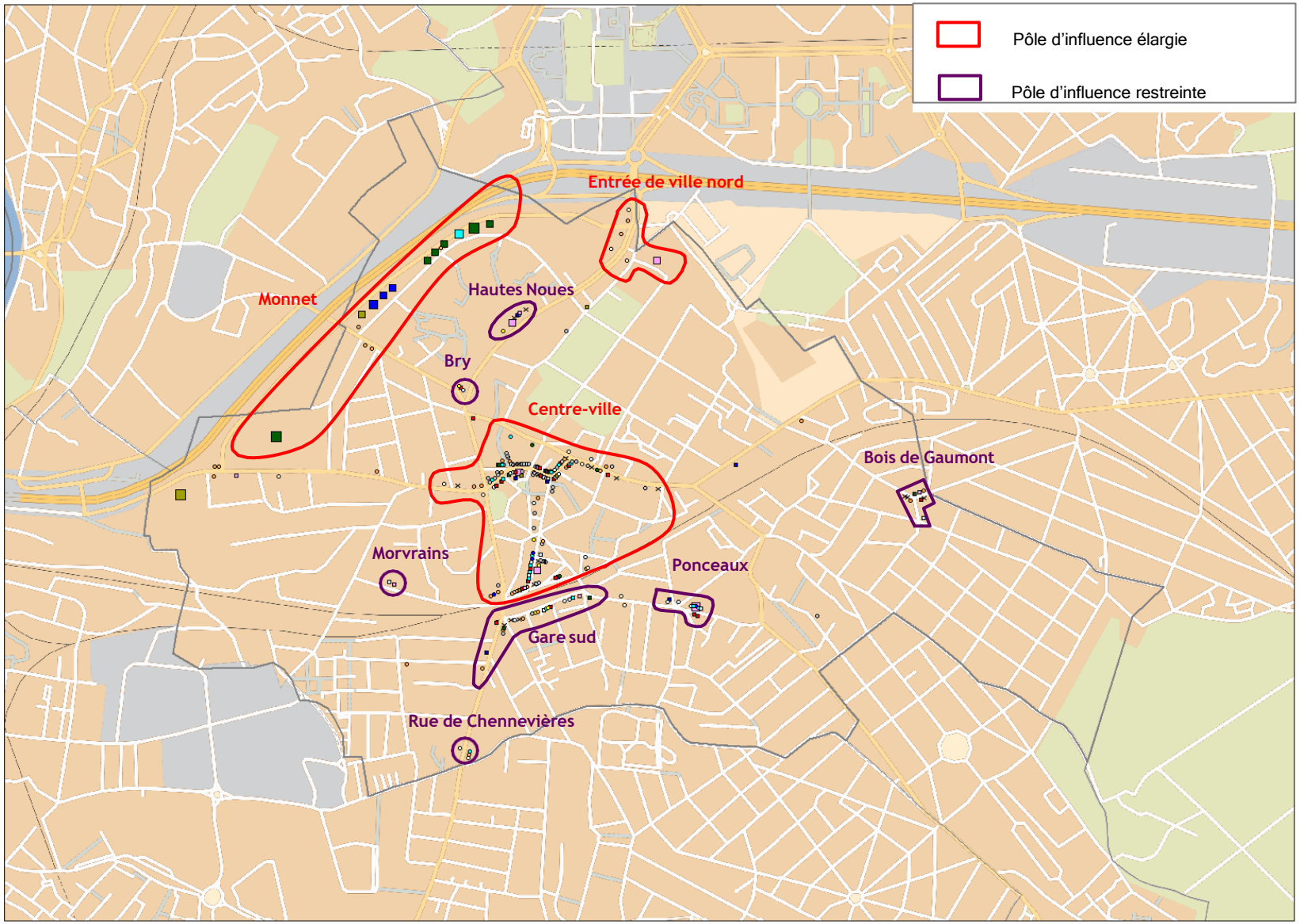
Quelques commerces en diffus viennent compléter cette offre.

Répartition des cellules commerciales par pôle



Source : Base de données 2022 commune Villiers-sur-Marne, service développement économique

Structuration spatiale



Source : Base de données 2022 commune Villiers-sur-Marne- service développement économique

Composition commerciale

(par sous-catégorie et surface de vente)

Catégorie	Sous-catégorie	Moins de 400m²		Plus de 400m²		Non concerné	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Alimentation	Alimentation Généraliste	15	6,8%	4	1,8%		
	Alimentation Spécialisée	18	8,2%				
Culture - Loisirs	Culture	7	3,2%			1	0,5%
	Loisirs	4	1,8%	2	0,9%		
Habitat	Bricolage - Jardinage	5	2,3%	1	0,5%		
	Equipement de la maison	4	1,8%	4	1,8%		
	Services liés à l'habitat	9	4,1%				
Automobiles - Deux roues	Automobiles - Deux roues	6	2,7%				
Hôtels - Cafés - Restaurants	Cafés - Restaurants	40	18,3%				
Personne	Equipement de la personne	2	0,9%	1	0,5%		
	Services aux ménages	8	3,7%				
	Soins du corps	39	17,8%				
Agences	Banque - Assurances	18	8,2%				
	Postes et Télécommunications	6	2,7%				
	Services à la personne	12	5,5%				
	Services immobiliers	13	5,9%				

Source : CCI 94, données Territem 2021

Composition commerciale

Une augmentation des cellules commerciales sur la Ville:

Selon la base de donnée du service économique de la commune de Villiers-sur-Marne ainsi que les données Territem de la CCI, la commune de Villiers-sur-Marne comptait 259 cellules commerciales en 2021 contre 241 cellules commerciales en 2011.

Cette augmentation s'explique par la création de nouvelles cellules commerciales dans les rez-de-chaussée des constructions immobilières ces dix dernières années. Ces chiffres comprennent les cellules commerciales existantes, qu'elles soient en activité ou vacantes.

Les secteurs « personne » et « agences » les plus représentés sur la Ville:

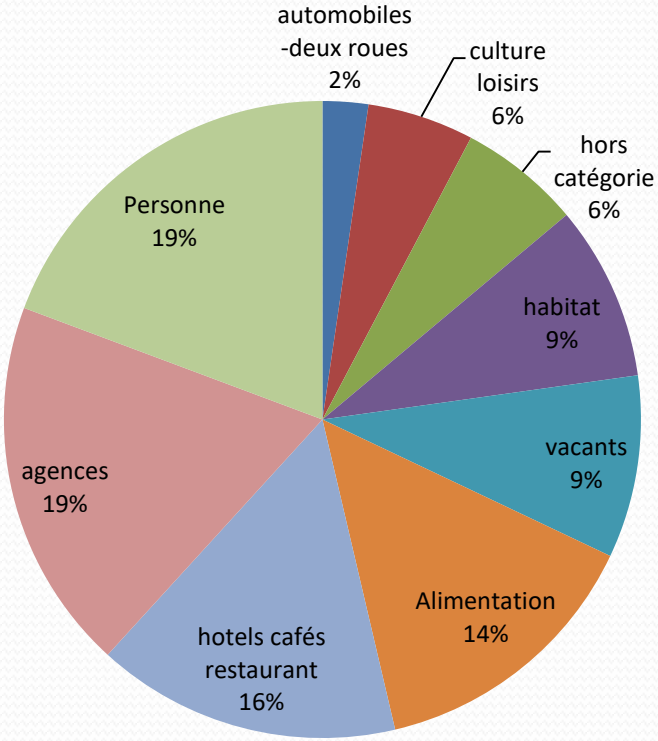
On constate que le secteur à la personne (notamment les commerces de soins du corps), et les agences représentent une part importante des commerces (40% en réunissant ces deux secteurs).

Suivi ensuite par les cafés-restaurants avec 40 cellules commerciales dont la moitié en restauration rapide.

Un taux de vacance commerciale à la baisse et relativement faible :

Le taux de vacance commercial est quant à lui estimé à 9,9% en 2021, ce qui est bien inférieur au taux du Département, qui passe à 16,8% en 2021, alors qu'il est de 13 % pour l'EPT Paris-Est Marne-et-Bois.

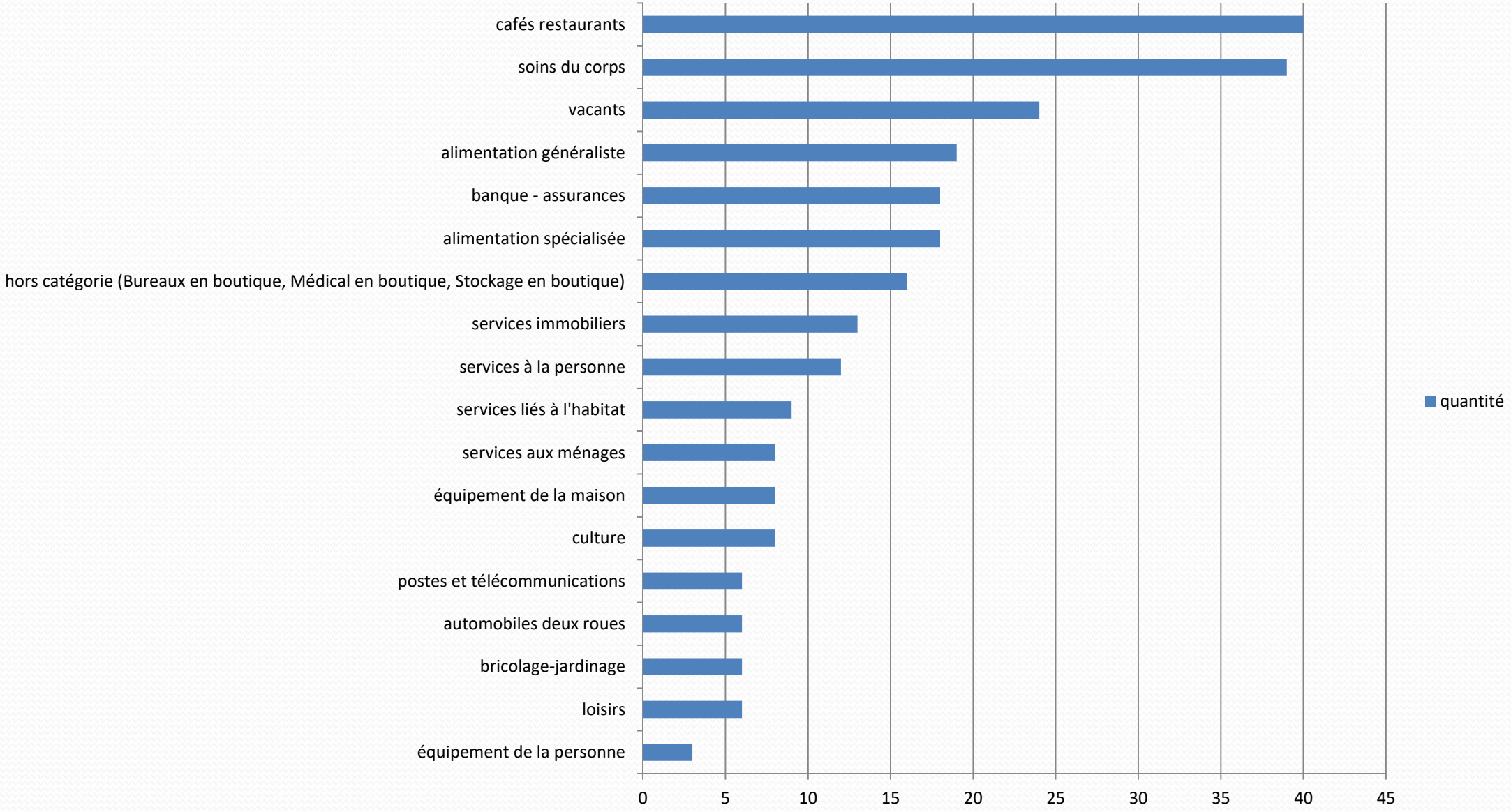
Composition commerciale par catégorie sur l'ensemble de la commune



Catégorie	Sous-catégorie
Alimentation	Alimentation Généraliste
	Alimentation Spécialisée
Culture - Loisirs	Culture
	Loisirs
Habitat	Bricolage - Jardinage
	Equipement de la maison
	Services liés à l'habitat
Automobiles - Deux roues	Automobiles - Deux roues
Hôtels - Cafés - Restaurants	Cafés - Restaurants
Personne	Equipement de la personne
	Services aux ménages
	Soins du corps
Agences	Banque - Assurances
	Postes et Télécommunications
	Services à la personne
	Services immobiliers

Sources: données Territem CCI 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

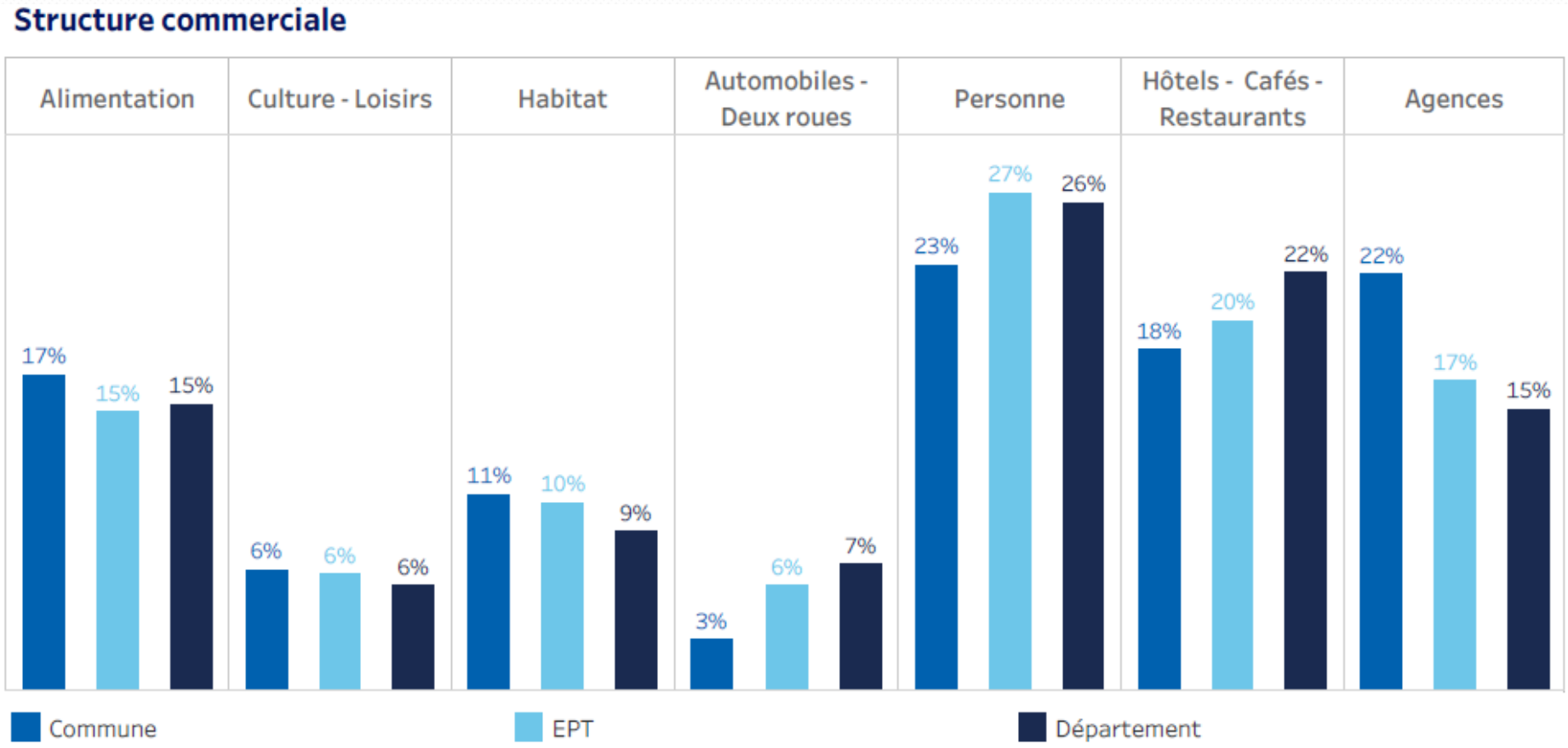
RÉPARTITION DU TISSU COMMERCIAL VILLIÉRAIN PAR SOUS-CATÉGORIE



Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Surreprésentation du secteur « agences » à Villiers-sur-Marne:

On constate une surreprésentation du secteur des agences (banques, assurances, courtiers, agences immobilières, service à la personne) à Villiers-sur-Marne (22% des commerces contre seulement 15% pour le département). Cela nuit considérablement à la diversité commerciale pour la commune et notamment pour le Centre-Ville.



Source : CCI 94, données Territem 2021

La restauration rapide, l'activité la plus présente sur la commune:

L'activité la plus représentée sur la commune est l'activité « restauration rapide » (21 restaurants rapides recensés sur la commune). Cette tendance est similaire à celle du département.

Les coiffeurs-barbiers, ne sont pas en reste:

La deuxième activité la plus présente sur la Ville est l'activité « coiffeurs-barbier » (18 salons de coiffure recensés sur la commune). Cette tendance est similaire à celle du département.

Forte présence des agences immobilières:

Et enfin la troisième activité la plus présente sur la commune est l'activité « agence immobilière » (12 agences recensées sur la commune). Cette tendance est plus présente sur la Ville que sur le département (6% sur la ville contre 4% pour le département).

Des activités spécialisées, qui font la particularité du tissu commercial villiérains:

On peut également constater que la Ville possède des activités très spécialisées qui font la richesse du tissu commercial villiérains : deux commerces de piscine, un commerce de puériculture, un spécialiste salons, un magasin de rideaux, ou encore un constructeur de maisons individuelles.

Top 10 des activités les plus représentées

	Commune	EPT	Département
Restauration rapide	10%	8%	10%
Coiffeur - Barbier	7%	6%	7%
Agence immobilière	6%	5%	4%
Agence bancaire	4%	3%	3%
Restauration traditionnelle, Brasserie	4%	7%	7%
Boulangerie - Pâtisserie	4%	4%	4%
Agence d'assurances	3%	2%	2%
Débit de boissons sans tabac	3%	2%	2%
Pharmacie - Parapharmacie	3%	3%	3%
Supérette classique	3%	2%	3%

Top 10 des activités sur-représentées
(par rapport au poids de l'activité dans le département)

	Commune	EPT	Département
Commerce de piscine	0,5%	0,0%	0,0%
Puériculture	0,5%	0,1%	0,1%
Vente, réparation et location de vélo	0,5%	0,1%	0,1%
Spécialiste salons	0,5%	0,0%	0,1%
Linge de maison	0,5%	0,1%	0,1%
Autres magasins spécialisés	0,5%	0,0%	0,1%
Construction de maisons individuelles	0,5%	0,1%	0,1%
Autres commerces d'alimentation spécialisée	0,5%	0,2%	0,1%
Chaussures femme	0,5%	0,2%	0,1%
Jardinerie - Pépiniériste	0,5%	0,1%	0,1%

Source : CCI 94, données Territem 2021

Evolutions commerciales sur la période 2017 -2021

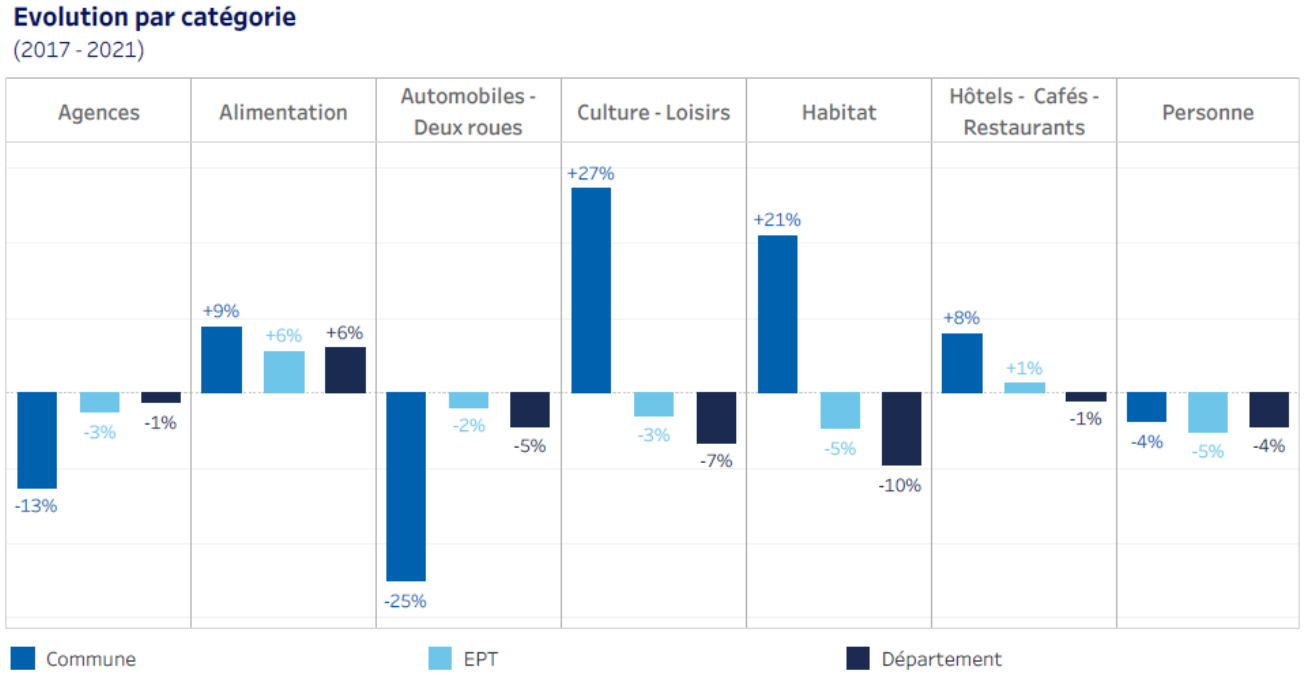
Evolution du commerce par catégorie :

Les secteurs en hausse:

Culture Loisirs est en hausse : +27% pour la culture et les loisirs (ouverture ces dernières années d'une salle de sport, d'un magasin de cigarette électronique)
Habitat en hausse : + 21% pour l'habitat (ouverture ces dernières années d'une miroiterie vitrerie, d'un serrurier, d'un fleuriste, d'un magasin type bazar, d'un constructeur de maison, et d'un fournisseur d'équipements de chauffage)
Les secteurs Culture-Loisirs et Habitat sont quand à eux en baisse sur le département, ce qui est un indicateur positif pour la commune.

Les secteurs en baisse :

Le secteur Automobiles-deux roues est en baisse sur la commune avec -25% d'activité (fermeture de garages automobiles et d'un concessionnaire de moto)



Source : CCI 94, données Territem 2021

Baisse de la vacance commerciale sur la Ville:

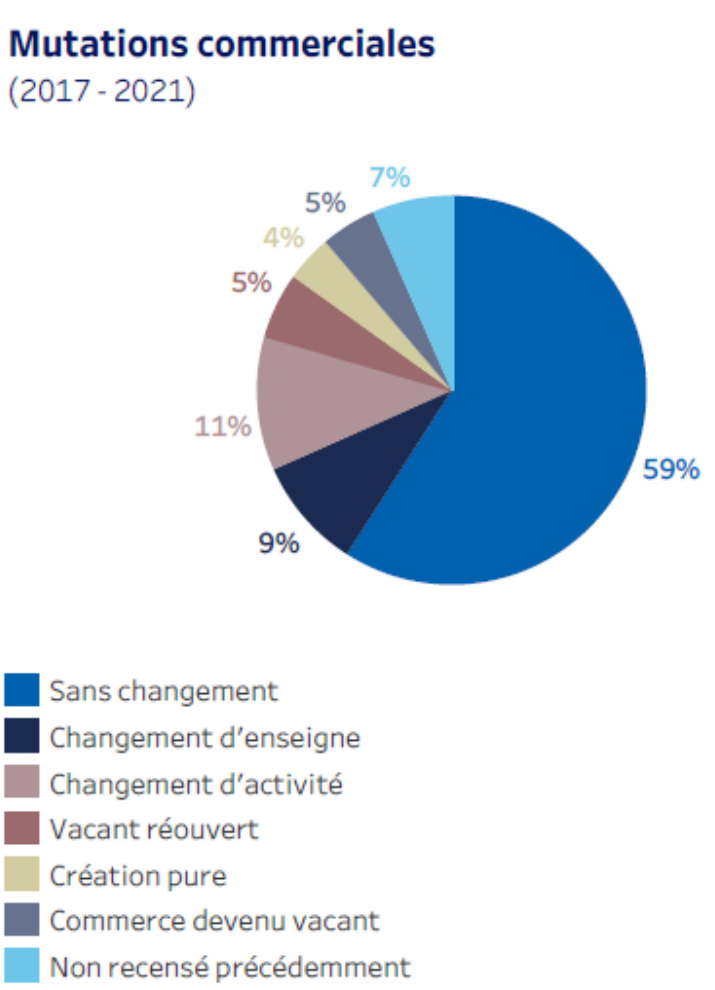
On constate une baisse de la vacance commerciale ces cinq dernières années (cinq locaux re-commercialisé depuis 2017)

Utilisation des cellules commerciales pour des secteurs non commerciaux:

Enfin on peut constater également **une hausse de l'utilisation des cellules commerciales pour d'autres secteurs:** Cabinets infirmier, bulles de vente de programmes immobiliers, bureaux, crèches …

Des commerces en renouvellement perpétuel :

Le renouvellement des cellules commerciales, ou mutation commerciale, prend en compte tout changement d'état d'un commerce observé entre deux recensements. La Ville est particulièrement touchée par ce phénomène avec 41% du tissu commercial qui a subi un changement durant ces cinq dernières années.



Source tableau et graphique : CCI 94, données Territem 2021

Evolution du commerce par activité:

Les activités en hausse:

L'activité de la restauration traditionnelle connait une hausse très importante (+80% ces cinq dernières années) cela s'explique par l'ouverture des restaurants : La Santa Cruz, Ristorante Del Arte, Les jardins de Capucine et Sushi chagura)

On constate également une augmentation de l'alimentaire avec l'ouverture de cinq nouvelles épiceries d'alimentation générales/exotiques et d'un nouveau supermarché (Carrefour City)

Les activités en baisse:

On constate une baisse des agences immobilière sur la commune, de la téléphonie discount ainsi que des services de pompes funèbres. Une tendance qui doit se poursuivre avec l'aide d'un périmètre de préemption afin de rééquilibrer l'appareil commercial local, ces activités restant encore trop présentes sur la Ville.

Principaux mouvements par activité
(2017 - 2021)

Restauration traditionnelle, Brasserie	+ 4	+ 80%
Travaux généraux	+ 3	+ 150%
Alimentation générale	+ 2	+ 100%
Supérette classique	+ 2	+ 40%
Parfumerie - Produits de beauté	+ 2	
Agence immobilière	- 6	-32%
Téléphonie discount	- 3	-50%
Pompes funèbres - Services funéraires	- 2	-40%
Opticien	- 2	-33%
Bijoux fantaisie - Accessoires de mode	- 1	-100%

Une cellule vide signifie l'absence de l'activité lors du recensement précédent

Source : CCI 94, données Territem 2021

PARTIE 3

DIAGNOSTIC DE L'OFFRE COMMERCIALE PAR PÔLES COMMERCIAUX STRATÉGIQUES

1. POLE CENTRE-VILLE NORD

- **Rue du Général de Gaulle,**
- **rue du Puits Mottet,**
- **rue des Écoles**
- **Place Rémoiville**
- **Place de l'Église**

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU POLE CENTRE-VILLE NORD

Un secteur commercial dense et diversifié:

La partie nord du centre-ville s'organise autour de la rue du Général de Gaulle, historiquement rue commerçante de Villiers-sur-Marne, et de la place Rémoiville. Ce linéaire est complété par la rue des écoles , la rue du puits mottet, et la place de l'église.

80 commerces rythment les abords de ce pôle. Le linéaire commercial est relativement complet et offre la diversité attendue d'un centre-ville.

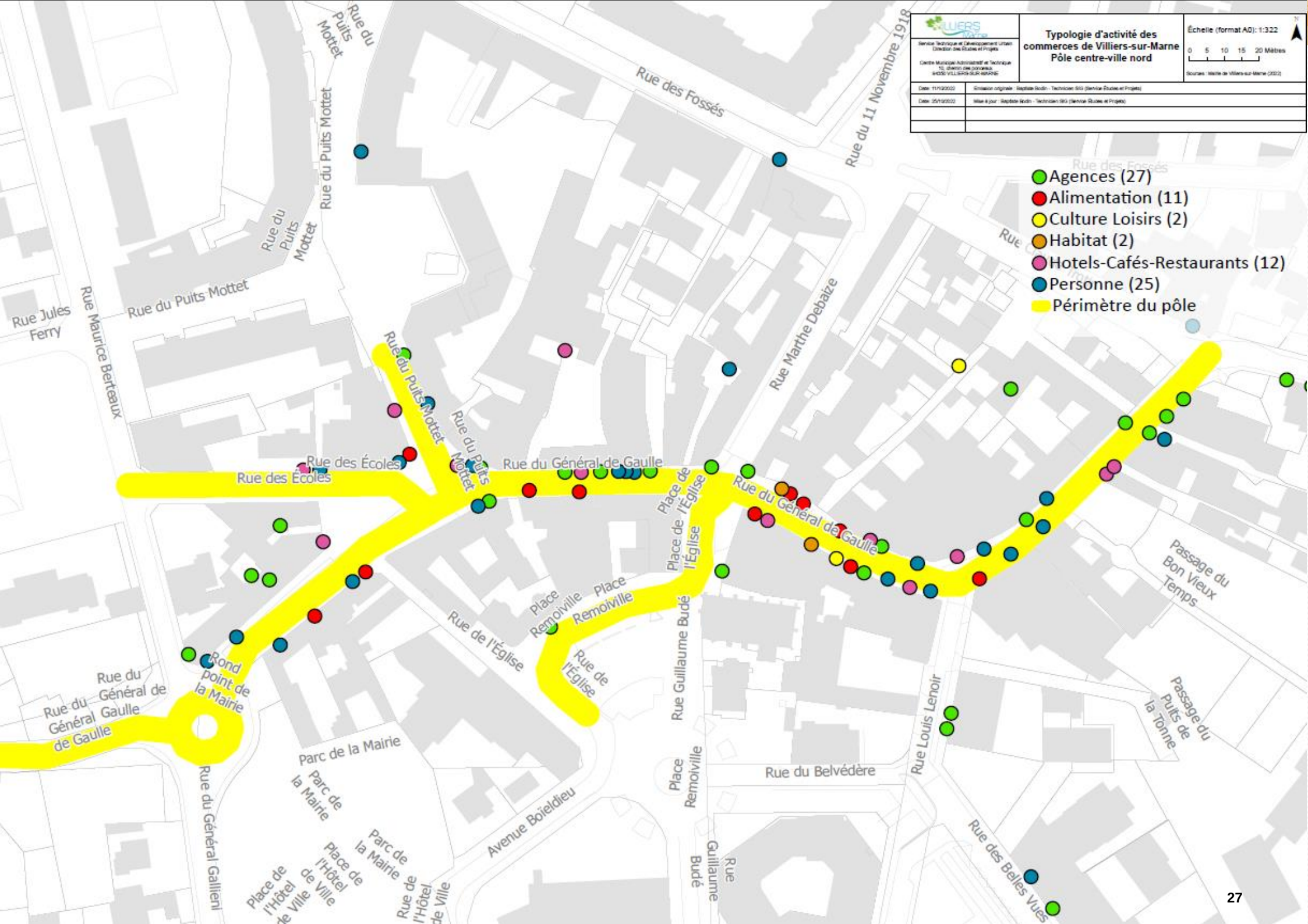
Le secteur commercial du centre-ville nord est dense sur la rue principale mais on observe une rupture de linéaire entre celle-ci et la place de l'Eglise et le marché. Si les deux secteurs sont géographiquement très proches, et le cheminement relativement aisé, la continuité entre les deux doit se développer.

Réaménagement de la rue du Général de Gaulle inaugurée en septembre 2019:

Le réaménagement de la rue du Général de Gaulle, a permis de rendre plus accessibles et agréables les déplacements piétons. Le Centre-ville appelle aujourd'hui davantage à la flânerie et à la redécouverte des magasins de proximité.

Ainsi la rue est aménagée en "zone de rencontre", limitée à 20 km/h et rendue prioritaire aux piétons. La disparition des bordures hautes de trottoirs au profit de bordures basses vient renforcer l'impression d'un espace uniforme, au profit du piéton. Les traversées de chaussées sont également favorisées pour toutes les personnes à mobilité réduite et les poussettes par exemple.

Dans la continuité de ce réaménagement, la Ville a mis en place la piétonisation de la rue le dimanche matin afin de permettre aux commerces d'utiliser le domaine public pour le déploiement des terrasses.


Typologie d'activité des commerces de Villiers-sur-Marne
Pôle centre-ville nord
Échelle (format A0) : 1:322
0 5 10 15 20 Mètres
Agences (27)
Alimentation (11)
Culture Loisirs (2)
Habitat (2)
Hotels-Cafés-Restaurants (12)
Personne (25)
Périmètre du pôle
Rue du Puits Mottet
Rue des Fossés
Rue du 11 Novembre 1918
Rue Jules Ferry
Rue Maurice Berteaux
Rue Marthe Debaize
Rue des Écoles
Rue du Général de Gaulle
Place de l'Église
Place Remoiville
Rue de l'Église
Rue Guillaume Budé
Rond point de la Mairie
Parc de la Mairie
Avenue Boieldieu
Rue du Belvédère
Rue Louis Lenoir
Passage du Bon Vieux Temps
Passage du Puits de la Tonne
Rue des Belles Vues

Composition commerciale du pôle « Centre-Ville nord » par catégorie

Comme à l'échelle de la Ville, sur-représentation du secteur des agences et de la personne:

Les secteurs les plus représentés dans la partie nord du centre-ville sont, comme à l'échelle du territoire, les commerces dits « froids ». Cependant, ce phénomène est encore plus fort dans la rue du Général de Gaulle (26% d'agences pour la rue contre 19% à l'échelle de la Ville entière). Les agences bancaires, les agences d'assurances, les agences immobilières ainsi que les courtiers représentent donc 26% des commerces de la rue du Général de Gaulle soit 20 cellules commerciales.

Dans la même proportion, viennent ensuite les commerces relatifs à la personne et notamment ceux relatifs aux soins du corps (coiffeurs, onglerie, opticien, audioprothésiste…) avec 26% de commerces recensés pour la rue du Général de Gaulle (20 cellules).

Enfin les cafés-restaurants représentent 14% de l'appareil commercial (11 cafés-restaurants) dont la moitié correspond à de la restauration rapide.

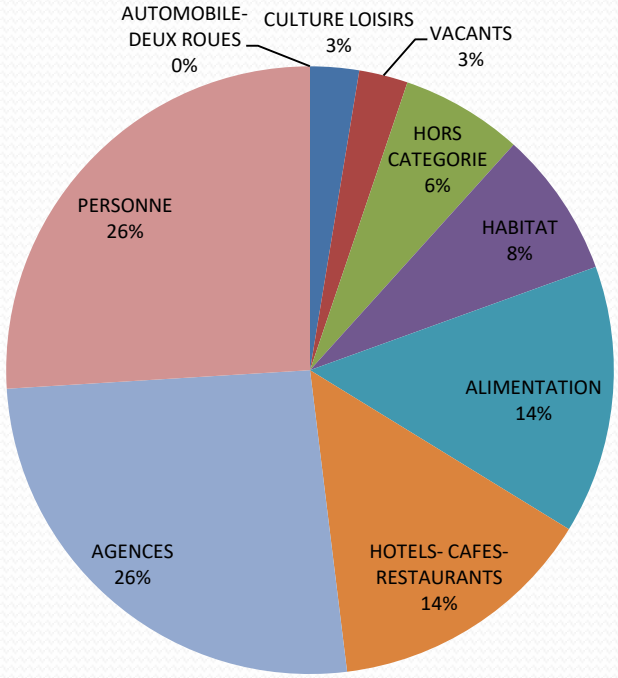
Une faible vacance commerciale:

La vacance commerciale dans le pôle « Centre-Ville nord » est très faible, elle est estimée à moins de 3 %. Cela est dû à la grande attractivité de ce secteur, véritable cœur de Ville de la commune. Seulement deux cellules commerciales sont actuellement vacantes depuis plus de cinq ans. Elles sont situées en dehors du linéaire commercial, dans la partie haute résidentielle et non commerçante de la rue du Général de Gaulle.

Un linéaire commercial déséquilibré dans la partie haute de la rue du Général-de-Gaulle:

La rue du Général de Gaulle est scindée en deux dans la répartition des activités commerciales : De l'entrée de la rue du Général de Gaulle (côté Mairie) à l'angle de la rue Louis Lenoir, le commerce est diversifié avec la présence de commerces de bouches. A l'inverse, de l'angle de la rue Louis Lenoir à l'angle de la rue Claude Trottin, le commerce est peu diversifié avec une sur-représentation du secteur des agences.

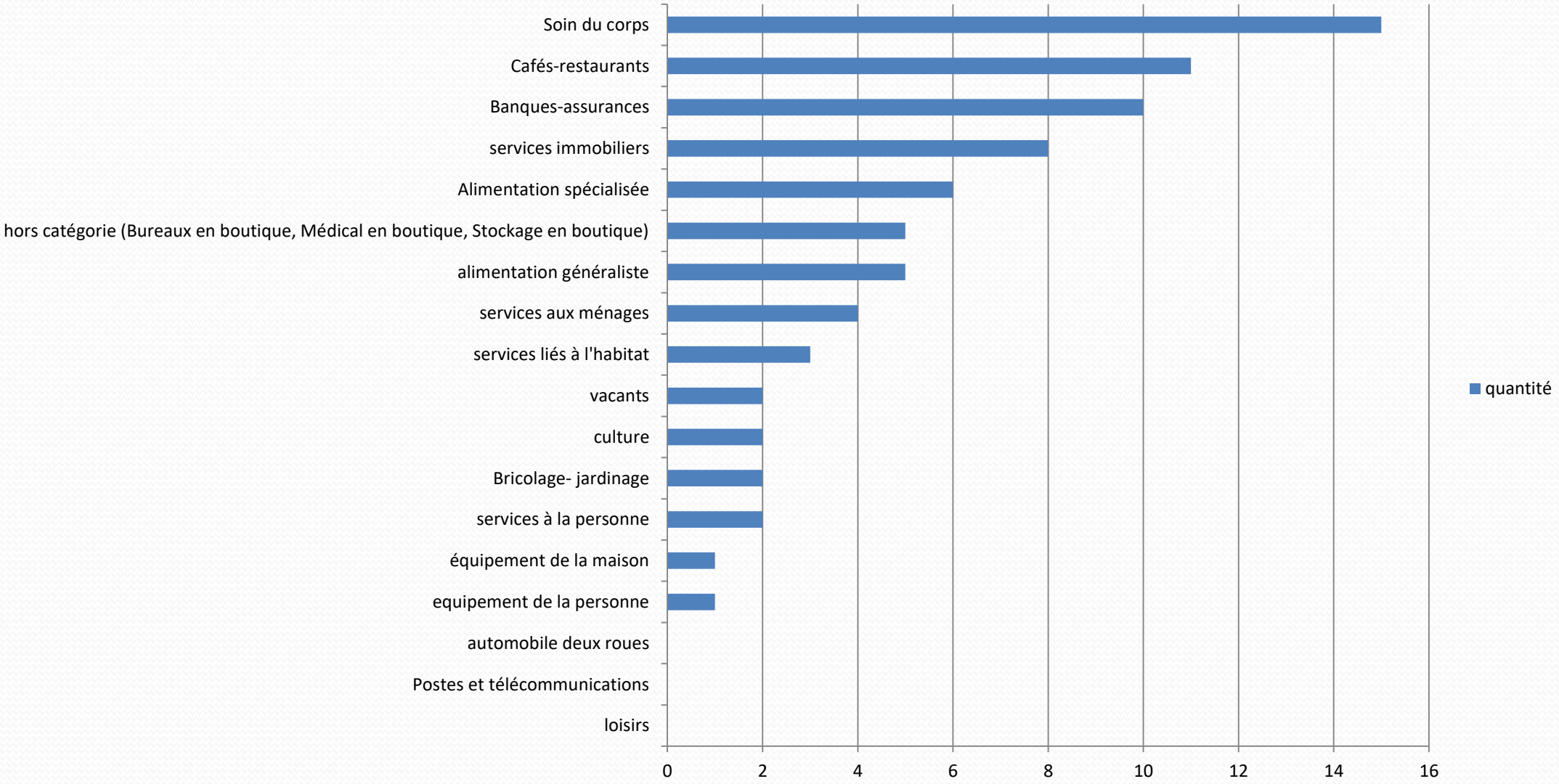
Composition commerciale par catégorie
Pôle Centre-Ville nord



Catégorie	Sous-catégorie
Alimentation	Alimentation Généraliste
	Alimentation Spécialisée
Culture - Loisirs	Culture
	Loisirs
Habitat	Bricolage - Jardinage
	Equipement de la maison
	Services liés à l'habitat
Automobiles - Deux roues	Automobiles - Deux roues
Hôtels - Cafés - Restaurants	Cafés - Restaurants
Personne	Equipement de la personne
	Services aux ménages
	Soins du corps
Agences	Banque - Assurances
	Postes et Télécommunications
	Services à la personne
	Services immobiliers

Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Composition commerciale du pôle « Centre-Ville nord » par sous-catégorie



Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Comparaison du pôle « Centre-Ville nord » avec l'ensemble de la commune

Une diversité commerciale à souligner :

Avec 15 sous-catégories commerciales représentées sur 18, le pôle « Centre-Ville nord » est le pôle le plus riche et diversifié de la Ville.

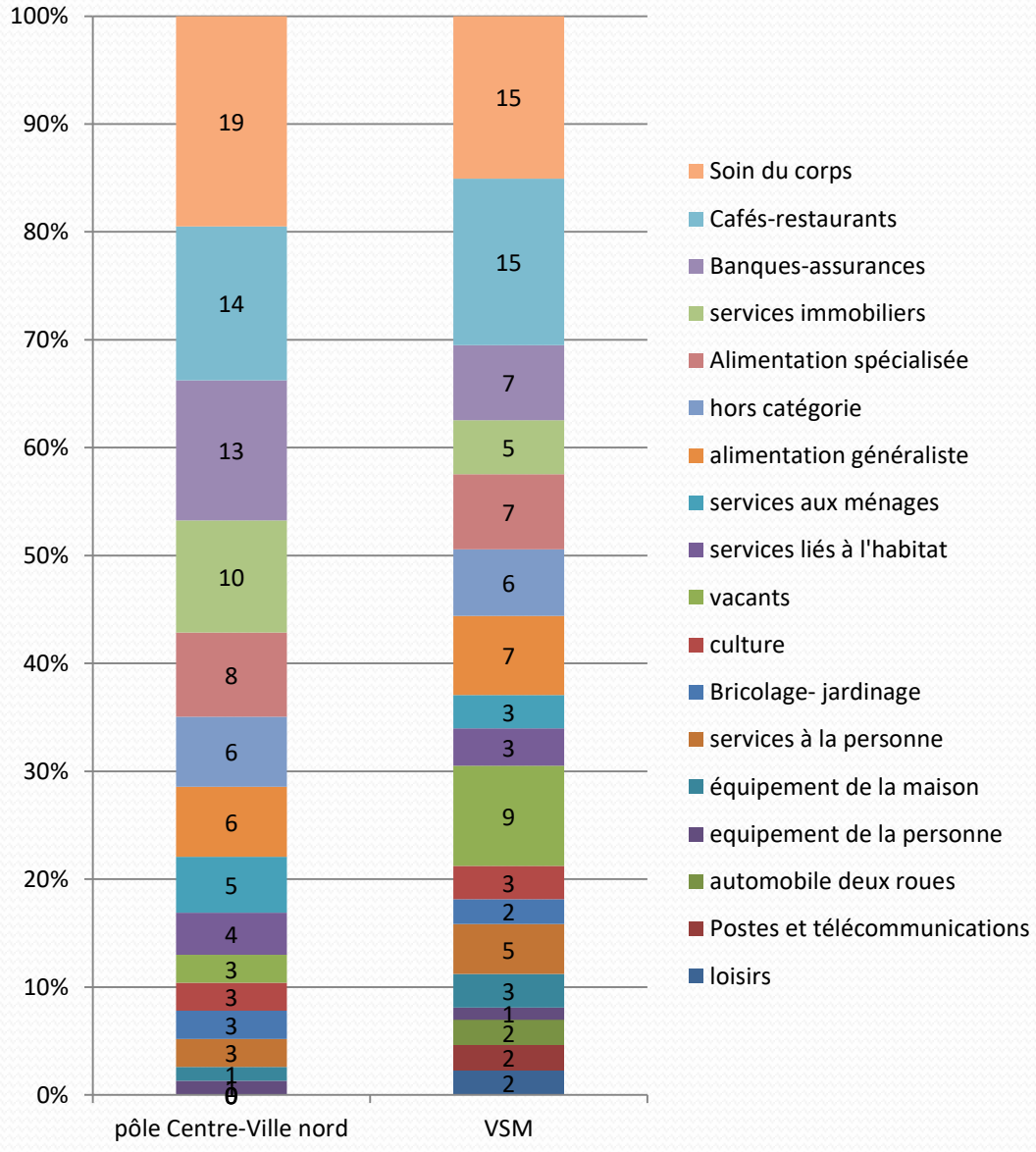
Une offre de commerce spécialisée, de qualité, à développer :

Les commerces alimentaires spécialisés représentent 8% de l'appareil commercial, soit 6 points de vente. Des activités traditionnelles permettent ainsi aux Villiérains de trouver des produits de qualité : bouchers, fromager, boulangeries. Les commerces alimentaires spécialisés sont légèrement mieux représentés dans la partie nord du centre-ville que sur l'ensemble du territoire villiérain.
Afin de compléter le parcours d'achat des Villiérains, l'offre commerciale pourrait être complétée par un primeur bio, une épicerie en vrac, un poissonnier, un chocolatier ou encore un traiteur.

Le centre-ville nord bénéficie de la présence d'un supermarché, Franprix, dont la surface est relativement réduite. Si l'offre est complétée par la présence de cette enseigne nationale, la surface restreinte du magasin ne lui permet pas de jouer le rôle de locomotive commerciale que l'on pourrait attendre.

Sous-représentation du secteur de l'équipement de la maison et de la personne:

Le pôle « Centre-Ville nord » manque de magasins liés à l'habitat (bricolage/jardinage, jouets, décoration/ameublement…) mais aussi de magasins liés à l'équipement de la personne (magasin de chaussures, prêt-à-porter, accessoires…).



Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Le pôle centre-ville : secteur nord

ATOUTS	FAIBLESSES
- Centralité géographique et historique - Poids dans l'appareil commercial global, et forte présence de l'alimentaire spécialisé - Axe structurant - Rue du Général de Gaulle réaménagée en 2019 - Mise en place de la subvention des devantures commerciales en 2019 qui a permis à de nombreuses devantures commerciales de la rue du Général-de-Gaulle d'être rénovées	- Perte de dynamisme - Fonctionnement déconnecté du secteur centre-ville sud - Augmentation des activités juridiques, financières et d'assurances - Implantation de boutiques à la durée de vie très courte (ex : épicerie d'alimentation générale) - Confort chaland pas encore optimum(rue très circulée) - Multiplication des usages et congestion (bus, piétons, véhicules) en raison de l'étroitesse de la rue - Sens uniques qui complexifient l'accessibilité voiture au centre –ville par le nord est - Problèmes de stationnement : manque de places, non respect de la règlementation et contrôles insuffisants - Façades vieillissantes - Manque de visibilité, en particulier pour le haut de la rue - Déséquilibre commercial dans le haut de la rue du Général de Gaulle - Une piétonisation le dimanche matin qui n'a pas le résultat escompté d'augmentation du flux piéton. Le flux piéton provenant du marché du centre-Ville ne se déplace pas forcément vers la rue du Général-de-Gaulle le dimanche matin.
OPPORTUNITES	**MENACES**
- Mise en place d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité. - Locaux vacants stratégiques (ex : ancienne Note Bleue) - Requalification de la place Rémoiville prévue pour 2026 (création d'un restaurant/brasserie sur la place et d'un kiosque à musique pour animer la place)	- Risque de perte de diversité du commerce et de l'artisanat de proximité (ex: rachat progressif des locaux commerciaux par les activités de services) - Nombre de projets périphériques risquant de diminuer la place du centre- ville et les flux (projet Marne Europe par exemple) - Risque profond de déclin de la rue de Gaulle (emplacement de commercialité moyenne actuellement, risque de déclin d'une partie du centre-ville) - Loyers commerciaux trop élevés entraînant un risque de départ (voire de faillite dans certains cas) des commerces implantés

POLE CENTRE VILLE NORD

Synthèse et identification des enjeux

Atouts

- **Une offre commerciale abondante et diversifiée**
- **Une offre alimentaire spécialisée de qualité**
- **Une excellente visibilité de l'offre**

Faiblesses

- **Une multiplication des activités immobilières, financières et d'assurances**
- **Un flux de véhicules encore trop présent, malgré le réaménagement de la rue du Général de Gaulle**
- **Une déqualification de l'offre, observée dès 2011 par une étude de terrain de la CCI, confirmée en 2022**

ENJEUX :

- Préserver la diversité commerciale, limiter le processus de déqualification et maintenir la fréquentation du pôle.
- Développer l'offre commerciale liée à l'équipement de la personne (magasin de chaussures, prêt-à-porter, accessoires…), à l'équipement de la maison (magasin de décoration, ameublement etc…)et à l'offre de magasins de loisirs(Loisirs récréatifs/éducatifs, librairie, salle de sport, activités artistiques, tiers lieux…)
- Finaliser le parcours d'achat des clients en commerces de bouche (poissonnerie, chocolaterie, traiteur, primeur bio…)
- Renforcer la diversité commerciale dans la partie haute du linéaire commercial de la rue du Général de Gaulle

2. POLE CENTRE-VILLE SUD

- **rue Louis Lenoir,**
- **rue des Belles-vues**
- **rue Guillaume Budé**
- **rue de la Fontaine**

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU POLE CENTRE-VILLE SUD

Un pôle stratégique, bénéficiant de l'attractivité de la gare RER:

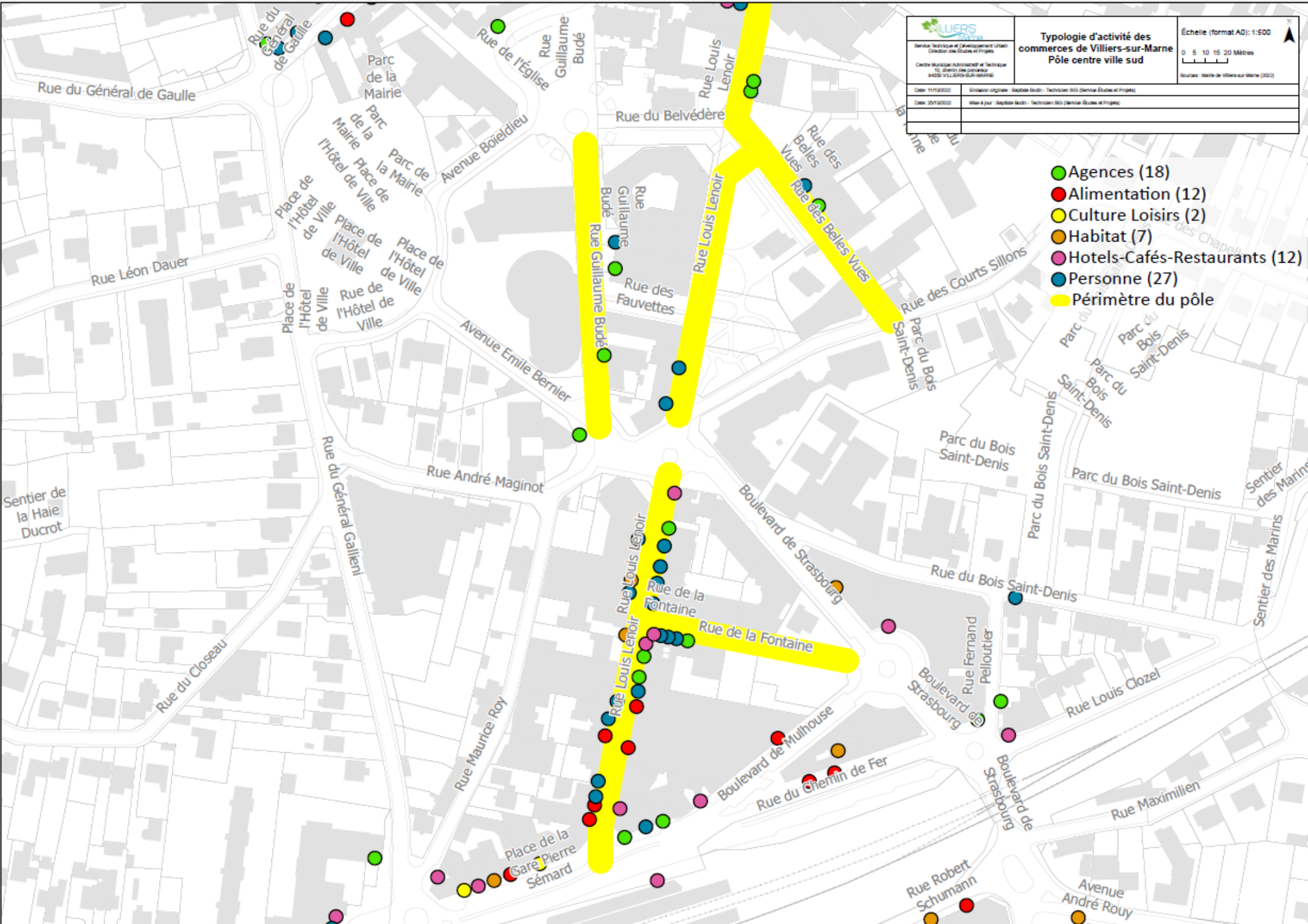
La partie sud du centre-ville constitue l'entrée de ville par la gare RER de Villiers-sur-Marne. Organisée autour de la rue Louis Lenoir, cette polarité est un point de passage important et mène naturellement jusqu'au marché et au haut du centre-ville (la partie « nord » et la rue du Général de Gaulle en particulier). Le pôle « Centre-Ville sud » comprend également la rue de la fontaine mais aussi la rue Guillaume Budé et la rue des Belles-vues qui viennent lier la partie sud et la partie nord du Centre-Ville.

35 commerces divers sont implantés sur ce pôle en devenir. Le Carrefour City, implanté en 2020 et d'une superficie de 955 m², ne fonctionne pas comme une réelle locomotive commerciale, le local manquant de visibilité depuis la gare.

Un secteur en mutation, avec la destruction/reconstruction des immeubles vieillissants:

Les immeubles récents ont créé de nouvelles cellules commerciales et ont permis l'implantation de nouvelles activités : une boucherie, un supermarché, un commerce de restauration rapide, un audioprothésiste et une crèche dans la rue Louis Lenoir et la rue des Belles-vues.

Des nouveaux commerces neufs seront en livraison pour 2024 dans la rue Louis-Lenoir avec trois cellules commerciales qui serviront à l'implantation de commerces manquants tels qu'un salon de thé.


Typologie d'activité des commerces de Villiers-sur-Marne
Pôle centre ville sud
Échelle (format A0): 1:500
0 5 10 15 20 Mètres
Sources : Mairie de Villiers-sur-Marne (2022)
Service Technique et Développement Urbain
Direction des Études et Projets
Centre Municipal Administratif et Technique
10, chemin des pondeaux
94350 VILLIERS-SUR-MARNE
Date: 11/10/2022
Emission originale : Baptiste Bodin - Technicien SIG (Service Études et Projets)
Date: 25/10/2022
Mise à jour : Baptiste Bodin - Technicien SIG (Service Études et Projets)
Agences (18)
Alimentation (12)
Culture Loisirs (2)
Habitat (7)
Hotels-Cafés-Restaurants (12)
Personne (27)
Périmètre du pôle
Rue du Général de Gaulle
Parc de la Mairie
Rue de l'Église
Rue Guillaume Budé
Rue Louis Lenoir
Rue du Belvédère
Rue des Belles Vues
Avenue Boïeldieu
Place de l'Hôtel de Ville
Rue Léon Dauer
Rue des Courts Sillons
Parc du Bois Saint-Denis
Avenue Emile Bernier
Rue André Maginot
Rue du Général Galleni
Sentier de la Haie Ducrot
Rue du Closeau
Rue Maurice Roy
Rue de la Fontaine
Boulevard de Strasbourg
Rue du Bois Saint-Denis
Sentier des Marins
Rue Fernand Pelloutier
Rue Louis Clozel
Boulevard de Mulhouse
Rue du Chemin de Fer
Place de la Gare Pierre Sémard
Rue Maximilien
Rue Robert Schumann
Avenue André Rouy

Composition commerciale du pôle « Centre-Ville sud » par catégorie

Une sur-représentation du secteur de la personne

Véritable spécificité du pôle Centre-Ville sud et notamment de la Louis Lenoir, on constate une très forte représentation du secteur de la personne. En totalisant presque la moitié de l'appareil commercial, ce secteur nuit très fortement à la diversité commerciale de ce pôle.

Une diversité commerciale en péril :

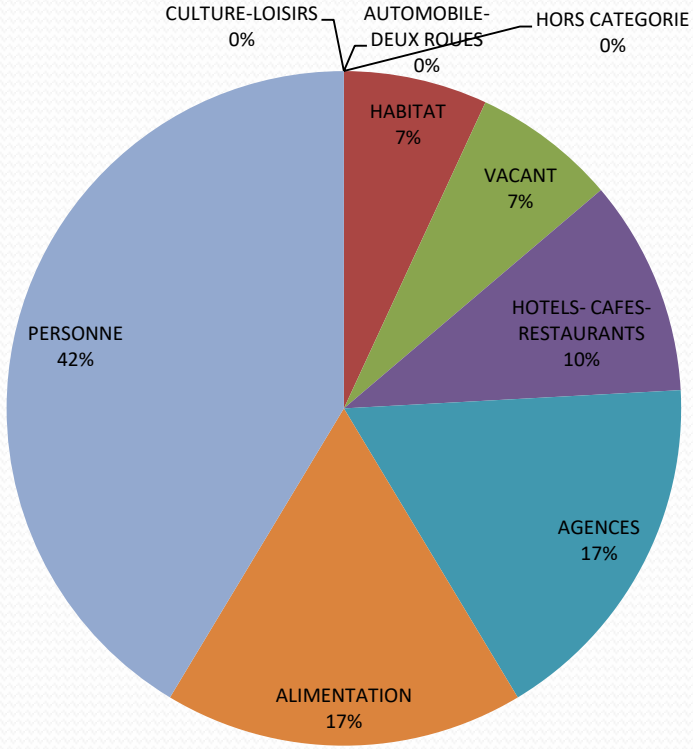
Le pôle Centre-Ville sud, de part sa composition commerciale peu diversifiée subit une baisse d'attractivité, qui était déjà constatée en 2011 par une étude de la CCI.

Un taux de vacance commerciale plus élevé que dans la partie nord du Centre-Ville:

Avec 7% de vacance commerciale (soit deux cellules), le pôle « Centre-Ville sud » possède un taux relativement similaire à celui de l'ensemble de la commune (9%) mais tout de même supérieur à celui du secteur nord du Centre-Ville (3%).

Cela s'explique par notamment par la présence d'une cellule commerciale vacante depuis 2017, l'ancien Laboratoires d'Analyses Médicales sis 25 rue Louis Lenoir. Ce local vieillissant, possède de nombreux travaux à faire et un loyer élevé , qui nuisent à son attractivité commerciale.

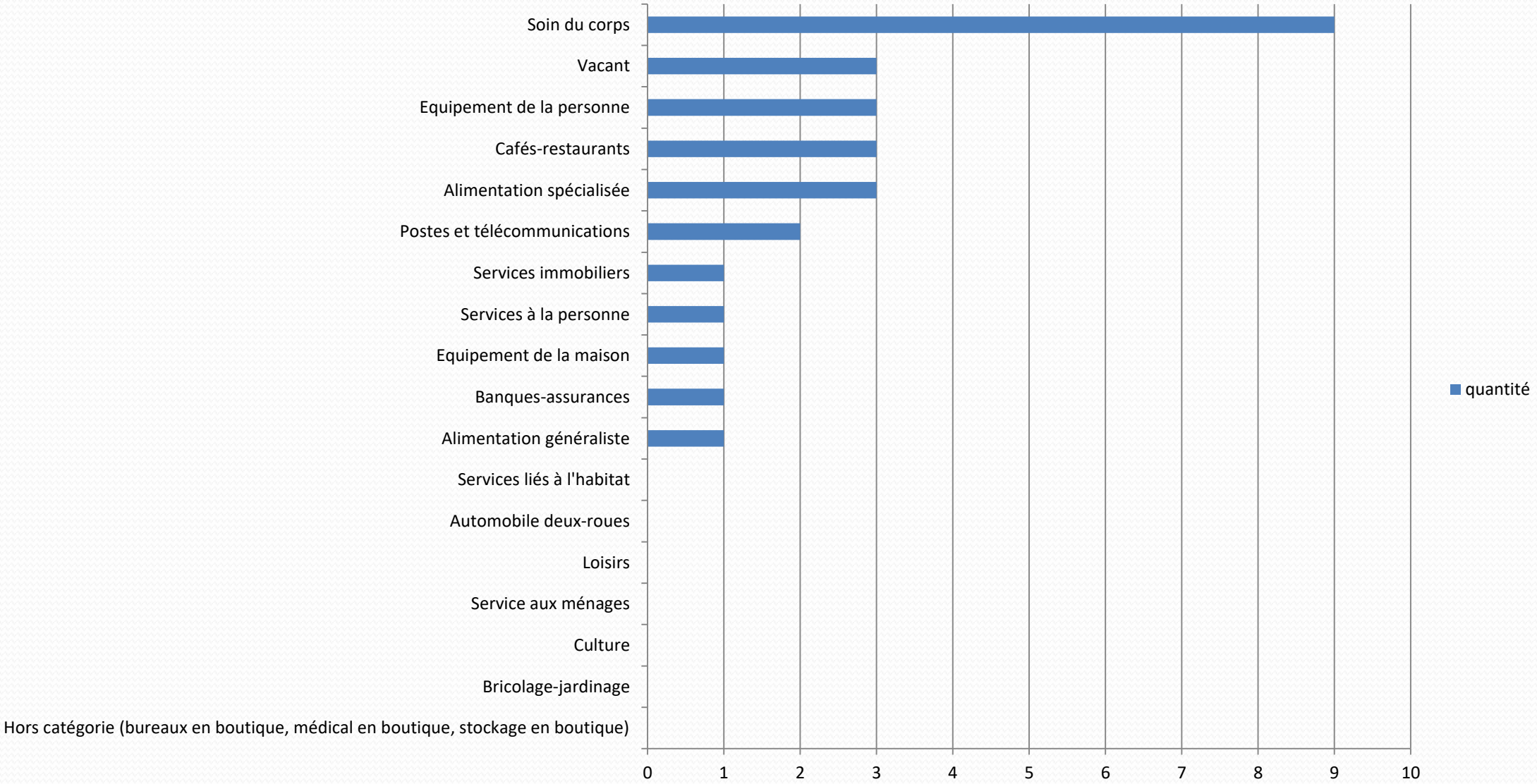
Composition commerciale par catégorie
Centre-Ville sud



Catégorie	Sous-catégorie
Alimentation	Alimentation Généraliste
	Alimentation Spécialisée
Culture - Loisirs	Culture
	Loisirs
Habitat	Bricolage - Jardinage
	Equipement de la maison
	Services liés à l'habitat
Automobiles - Deux roues	Automobiles - Deux roues
Hôtels - Cafés - Restaurants	Cafés - Restaurants
Personne	Equipement de la personne
	Services aux ménages
	Soins du corps
Agences	Banque - Assurances
	Postes et Télécommunications
	Services à la personne
	Services immobiliers

Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Composition commerciale du pôle « Centre-Ville sud » par sous-catégorie



Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Comparaison du pôle « Centre-Ville sud » avec l'ensemble de la commune

Sur-représentation des activités liées au soins du corps :

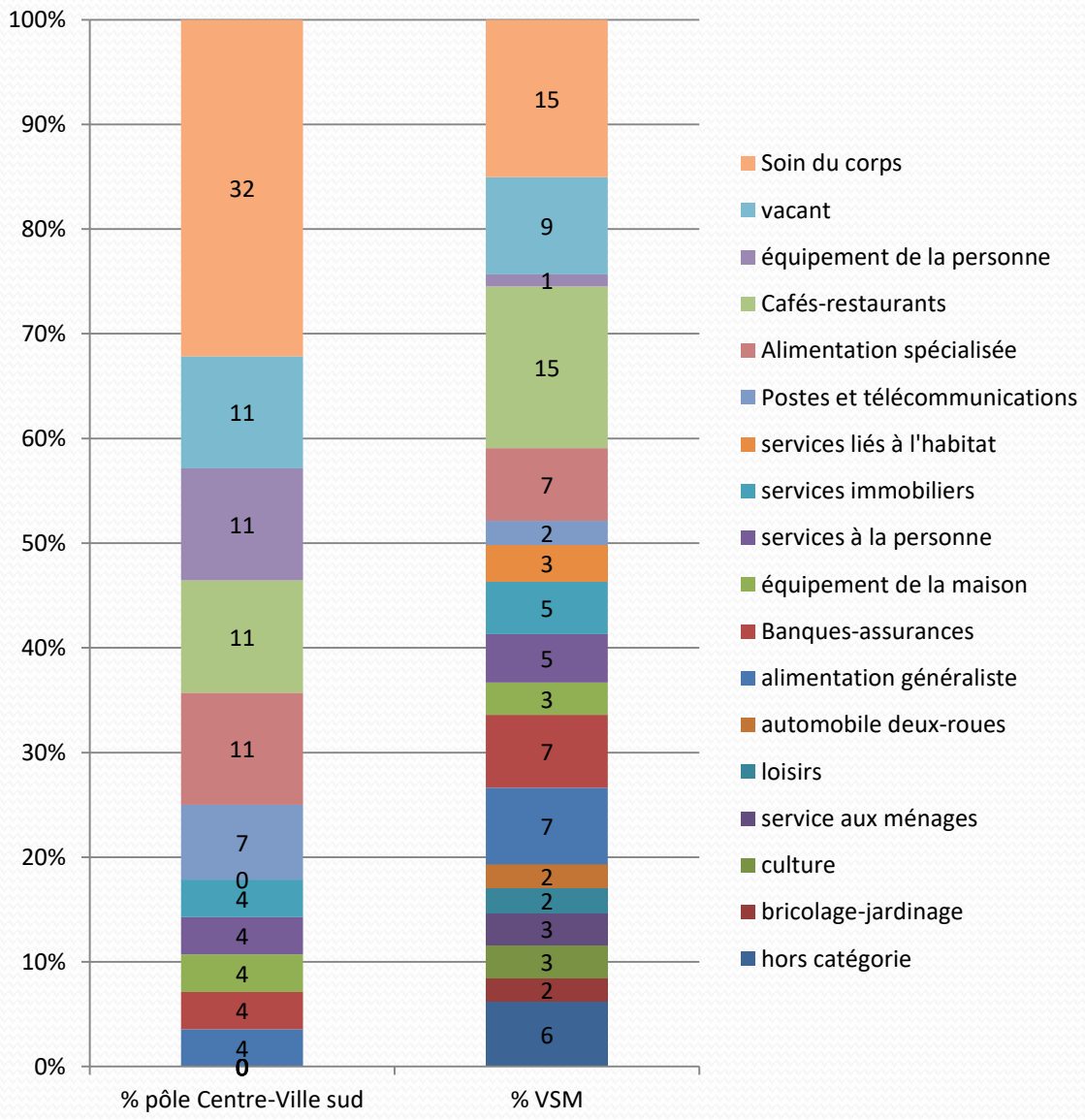
Le pôle « Centre-Ville sud » compte près d'une dizaine de commerces liés au soins du corps dont 4 coiffeurs et 2 instituts de beauté. Le secteur des soins du corps représente 32% de l'appareil commercial de ce pôle contre 15% pour l'ensemble de la commune. Cette engouement pour les commerces de soins du corps menace véritablement la diversité commerciale de la rue.

Dans une moindre mesure, on peut noter également une présence plus importante des commerces de téléphonie discount que dans le reste de la Ville (7% pour la rue Louis Lenoir contre 2% pour l'ensemble de la commune).

Le secteur de l'équipement de la personne et de l'alimentation spécialisée : des atouts fragiles pour le secteur sud du Centre-Ville:

Le secteur de l'équipement de la personne représente 10% de l'appareil commercial du pôle « Centre-Ville sud » contre seulement 1% sur l'ensemble de la commune. En effet, contrairement au reste de la Ville, ce pôle est doté d'un magasin de prêt-à-porter, d'un magasin de chaussures mais aussi d'une bijouterie. Ces secteurs d'activités sont fragiles et la cession de ces commerces risque à l'avenir de supprimer ces activités.

Le secteur de l'alimentation spécialisée est également bien représentée dans la rue Louis Lenoir et permet aux Villiérains d'avoir des commerces de bouches dans le secteur sud du Centre-Ville (une boulangerie, deux boucheries, une épicerie et un supermarché). Les deux boucheries l'une en face de l'autre semble se faire concurrence l'une l'autre.



Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Le pôle centre-ville : secteur sud

ATOUTS	FAIBLESSES
- Très bonne accessibilité en transports en commun (RER, bus) - Flux piétons liés à la présence de la gare - Dynamique de construction avec la création et/ou rénovation de locaux commerciaux en pied d'immeuble - Arrivée de nouveaux habitants - Une attractivité commerciale renforcée par la présence du marché forain (deux fois par semaine)	- Difficultés de stationnement et congestion pour les chalands liées à la proximité de la gare - Fortes nuisances liées à la présence de poubelles des immeubles et des commerces sur les trottoirs (sentiment de rue non entretenue et sale pour les riverains) - Rue bruyante, très utilisée par les livreurs des plateformes de restaurant (nuisance pour les piétons, sentiment d'insécurité)
OPPORTUNITES	**MENACES**
- Mise en place d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité - Enjeu sur les cheminements piétons au niveau de la Place Saint- Christophe, nœud viaire du centre-ville pour optimiser le lien entre le secteur nord et le secteur sud	- Risque de perte d'attractivité (aspect visuel, qualitatif) - Agrandissement non maîtrisé du périmètre du marché dans la rue Louis Lenoir. - Risque de perte de diversité commerciale et forte présence de commerces de soins du corps, en particulier aux meilleurs emplacements.

POLE CENTRE VILLE SUD

Synthèse et identification des enjeux

Atouts

- Une attractivité commerciale renforcée par la présence du marché forain (deux fois par semaine)
- Un flux piéton important renforcé par la proximité immédiate de la gare
- Des commerces d'équipement à la personne à préserver

Faiblesses

- Une fragilisation du pôle liée au fort taux de mutation
- Une déqualification de l'offre, observée dès 2009, confirmée en 2014
- Une multiplication des activités liées aux soins du corps, un manque de diversité

Enjeux :

- Limiter le processus de déqualification,
- Résoudre les nuisances liées au cadre de vie (gestion des poubelles, non respect des deux roues etc…)
- Développer l'offre commerciale liée aux services à l'habitat (serrurerie/cordonnerie, pressing, bricolage/jardinage…) mais aussi à la culture et aux loisirs (Loisirs récréatifs/éducatifs, librairie, salle de sport, activités artistiques, tiers lieux…)

3. POLE GARE NORD

- Place de la gare Pierre-Sémard
- boulevard de Mulhouse,
- rue du Chemin de Fer
- Place Joséphine Piquet

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PÔLE « GARE NORD »

Un pôle commercial desservi directement par la gare :

Le pôle gare nord est constitué de 23 commerces. Il est délimité, par le boulevard de Mulhouse, par la rue du Chemin de Fer, par la place de la gare Pierre Sémard et s'étend vers la place Joséphine Piquet. Ce pôle a pour particularité d'être en contact direct avec l'entrée de la gare RER E. Elles bénéficient donc potentiellement du flux des utilisateurs de la gare RER E.

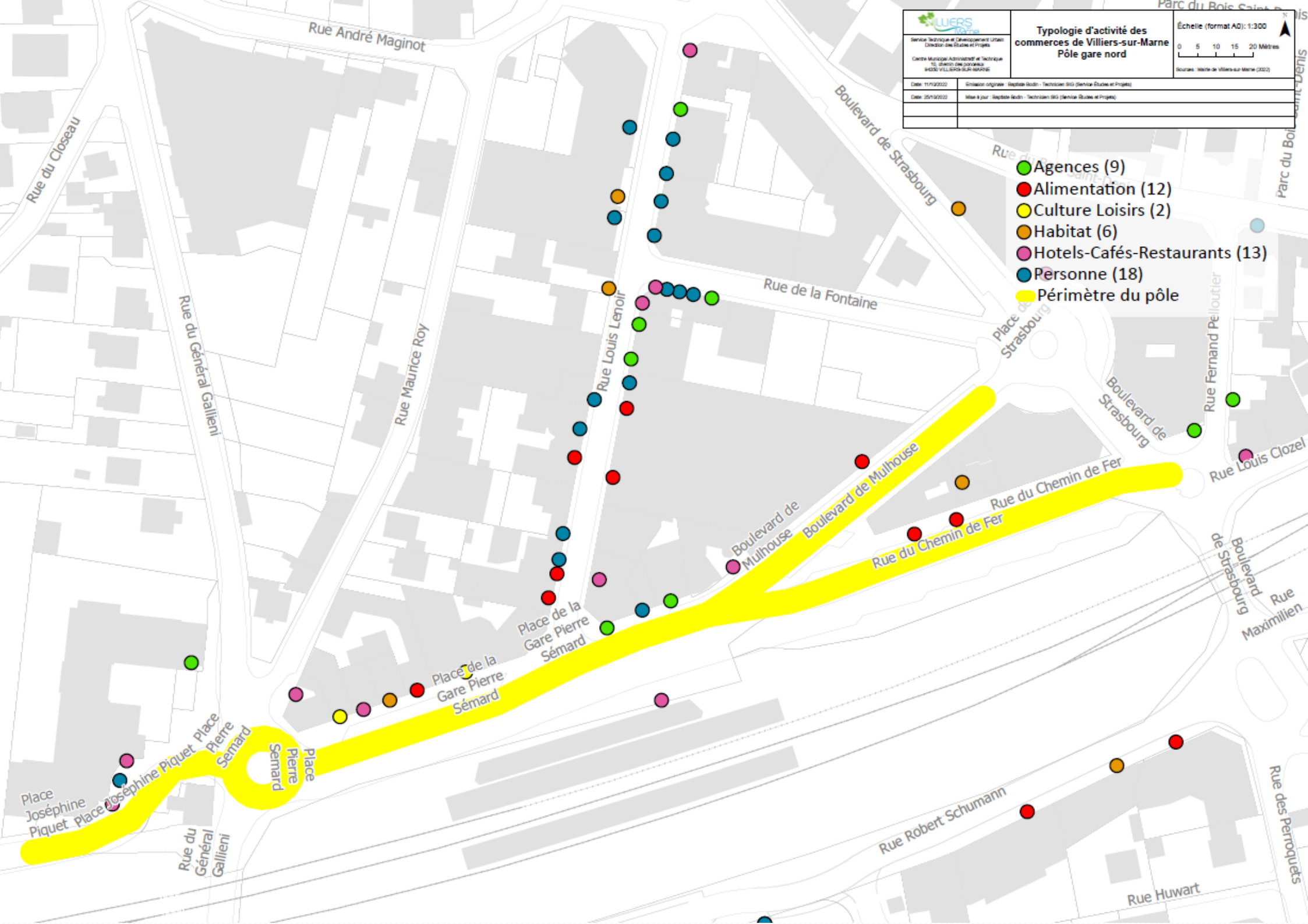
Un renouvellement du bâti récent:

Le pôle gare nord a bénéficié depuis 2015 d'une rénovation urbaine à de nombreux niveaux avec notamment le renouvellement du bâti sur la partie Est de la rue (boulevard de Mulhouse, rue du Chemin de Fer). Les nouvelles constructions immobilières ont bénéficié d'une attention particulière sur le plan architectural et possèdent des nouveaux rez-de-chaussés qui ont permis l'implantation de belles franchises (carrefour city, columbus café). La partie Ouest de la rue coté place de la gare Pierre Sémard n'a pas fait l'objet de renouvellement du bâti.

Une rénovation de la gare routière en 2020 à également permis d'accueillir les véhicules de la ligne 209 qui relie la gare de Villiers à la gare de Pontault-Combault et dessert le Bois de Gaumont par la route de Combault.

Requalification de la gare SNCF en projet:

Un projet de requalification de la gare SNCF est également en projet avec pour objectif d'améliorer la visibilité et enrichir la lecture de la gare (traitement des façades et des accès de la gare).


Typologie d'activité des commerces de Villiers-sur-Marne
Pôle gare nord
Échelle (format A0): 1:300
0 5 10 15 20 Mètres
Agences (9)
Alimentation (12)
Culture Loisirs (2)
Habitat (6)
Hotels-Cafés-Restaurants (13)
Personne (18)
Périmètre du pôle
Rue André Maginot
Rue du Closeau
Rue du Général Gallieni
Rue Maurice Roy
Rue de la Fontaine
Rue Louis Lenoir
Boulevard de Strasbourg
Rue Fernand Pelloutier
Rue Louis Ciozel
Boulevard de Mulhouse
Rue du Chemin de Fer
Place de la Gare Pierre Sémard
Place Joséphine Piquet
Place Pierre Semard
Rue Robert Schumann
Rue Huwart
Rue des Perroquets
Rue Maximilien

Composition commerciale du pôle « gare nord » par catégorie

Une diversité commerciale à préserver:

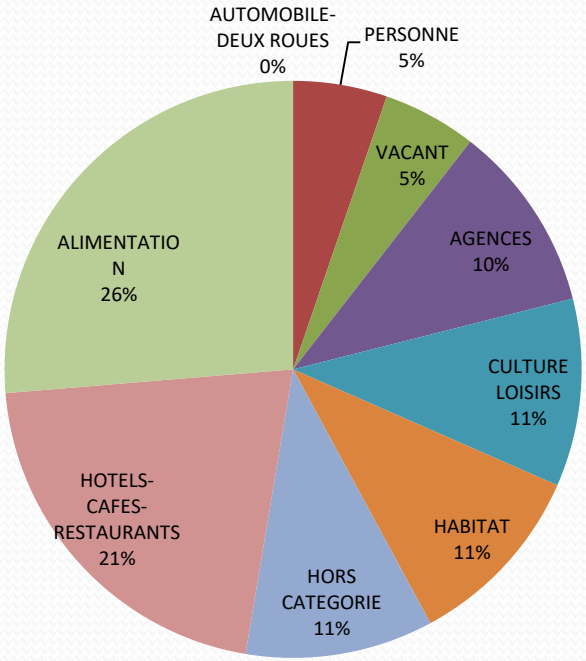
La composition commerciale du pôle gare nord est dans son ensemble assez diversifiée. On retrouve l'ensemble des grandes catégories des commerces (alimentation, personne, agences, hôtels-cafés-restaurants, habitat, culture-loisirs....).

Le secteur de l'alimentation prend tout de même le pas avec le développement ces dernières années des épiceries d'alimentation générale à proximité les unes des autres (3 dans linéaire commercial).

Une mixité fonctionnelle qui participe à l'attractivité de ce pôle:

Certaines cellules commerciales de la rue sont utilisées à d'autres fins que commerciales. On retrouve dans le linéaire commercial un cabinet dentaire, ou encore une micro-crèche.

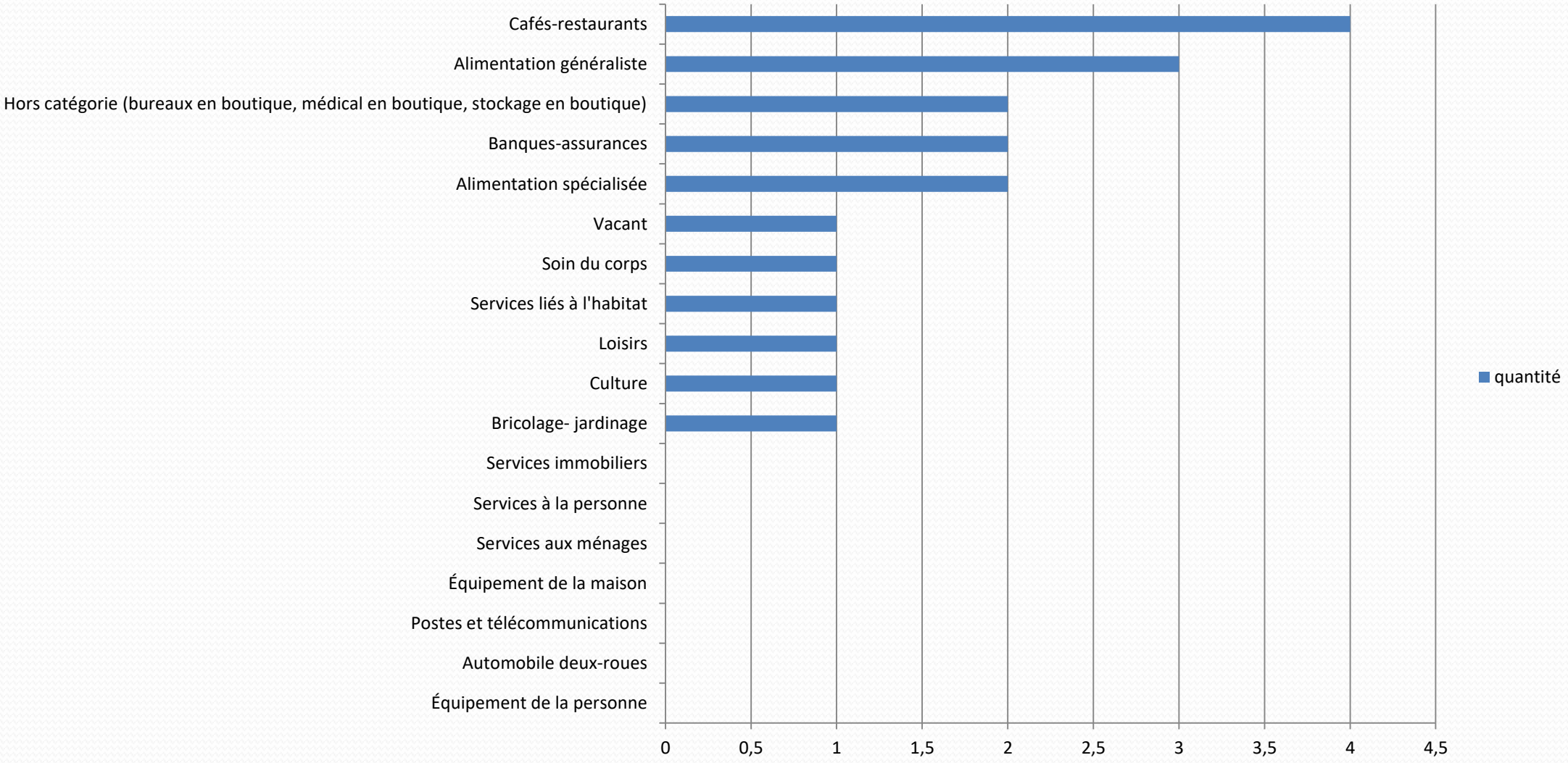
Composition commerciale du pôle gare nord



Catégorie	Sous-catégorie
Alimentation	Alimentation Généraliste
	Alimentation Spécialisée
Culture - Loisirs	Culture
	Loisirs
Habitat	Bricolage - Jardinage
	Equipement de la maison
	Services liés à l'habitat
Automobiles - Deux roues	Automobiles - Deux roues
Hôtels - Cafés - Restaurants	Cafés - Restaurants
Personne	Equipement de la personne
	Services aux ménages
	Soins du corps
Agences	Banque - Assurances
	Postes et Télécommunications
	Services à la personne
	Services immobiliers

Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Composition commerciale du pôle « gare nord » par sous-catégorie



Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Comparaison du pôle « gare nord » avec l'ensemble de la commune

Une sur-représentation du secteur de l'alimentation générale:

Le secteur pôle gare nord comprend 4 épiceries d'alimentation générale dans un périmètre de moins de 150 mètres à pied et 7 épiceries si l'on englobe le secteur pôle gare sud.
Ces commerces, très proches les uns des autres et proposant une offre totalement similaire pour les clients, n'apportent pas de plus-value pour le commerce villiérain du secteur gare.

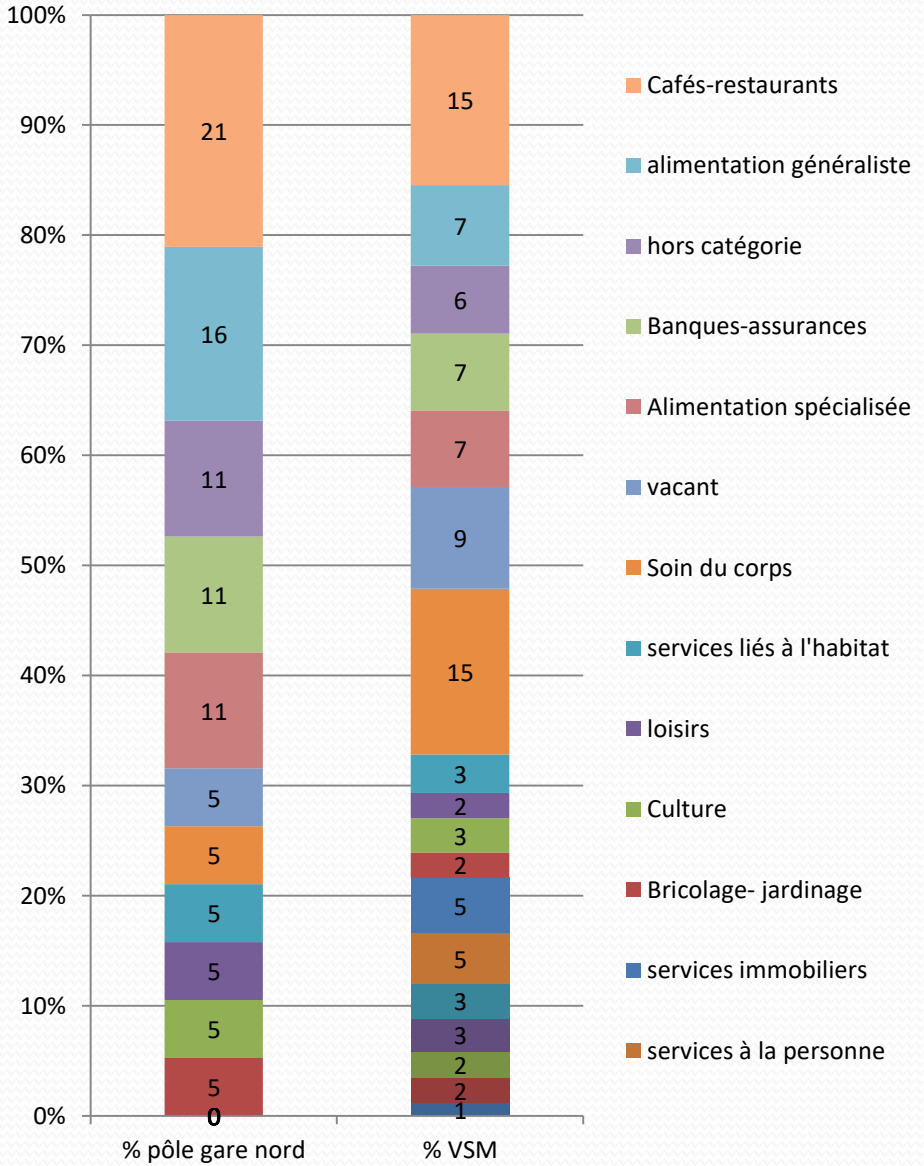
Une offre de café-restaurant qui vient répondre aux attentes du public de la gare:

Les cafés-restaurants sur le secteur du pôle gare nord répondent parfaitement aux attentes des utilisateurs de la gare RER E, aux utilisateurs de la gare routière (bus) mais aussi aux administrés (étudiants, jeunes actifs, visiteurs du marché…).

trois restaurants traditionnels et un restaurant rapide viennent compléter l'offre.

Des commerces en lien avec la mobilité des personnes à développer:

Il semblerait intéressant de développer une offre de commerce de location/vente/réparation de vélos/trottinettes électriques dans le secteur du pôle gare nord. Cela répondrait aux nouvelles attentes des utilisateurs de la gare qui utilisent pour une partie d'entre eux, les mobilités douces.



Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Le pôle gare : secteur nord

ATOUTS	FAIBLESSES
- Très bonne accessibilité en transports en commun (RER, bus) - Flux piétons liés à la présence de la gare - Dynamique de construction avec la création et/ou rénovation de locaux commerciaux en pied d'immeuble - Arrivée de nouveaux habitants - Présence d'une locomotive commerciale	- Difficultés de stationnement et congestion pour les chalands liées à la proximité de la gare
OPPORTUNITES	**MENACES**
- Mise en place d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité - Rénovation de la gare SNCF - Réalisation de la gare d'interconnexion Grand Paris Express laissant supposer une augmentation des flux de voyageurs et donc de clients potentiels	- Risque de perte de la diversité commerciale - Risque de déplacement des flux piétons, voire de concurrence de nouveaux commerces, avec la réalisation d'une station du Grand Paris Express localisée en dehors du centre-ville actuel

POLE GARE NORD

Synthèse et identification des enjeux

Atouts

- Une excellente visibilité de l'offre depuis la gare routière (bus)
- Un accès direct depuis la gare RER E et un flux piéton important
- Un renouvellement du bâti récent dans la partie Est de la rue

Faiblesses

- Une sur-représentation des commerces d'alimentation générale type épicerie, un manque de diversité
- Une déqualification de l'offre, observée dès 2011 par une étude de terrain de la CCI, confirmée en 2022

Enjeux :

- Préserver la diversité commerciale
- Limiter le processus de déqualification,
- Développer l'offre commerciale liée aux loisirs (magasins de vente/réparations /location de vélos et trottinettes)

3. POLE GARE SUD

- Rue Robert Schuman
- Allée de la justice
- Rue de coeuilly

Présentation générale du Pôle « gare sud »

Une entité propre, distincte de la polarité du Centre-Ville:

Le pôle gare sud se déploie autour de la rue Robert Schuman, de la rue de coeuilly et de l'allée de la justice. **Situé à proximité immédiate du centre-ville, il en est pourtant séparé par la voie ferrée, qui introduit une coupure physique.** Le pôle est donc traité ici distinctement du centre-ville.

Un secteur en mutation permanente:

Les 19 cellules commerciales de ce pôle sont situés en pied d'immeubles collectifs et s'insèrent dans un tissu urbain combinant programmes neufs et constructions plus anciennes. Les nouvelles opérations ont permis de fournir des rez-de-chaussée commerciaux de qualité. On peut noter toutefois des façades vieillissantes de manière prématurée. Cela s'explique notamment par le flux de voitures important et la proximité de la gare.

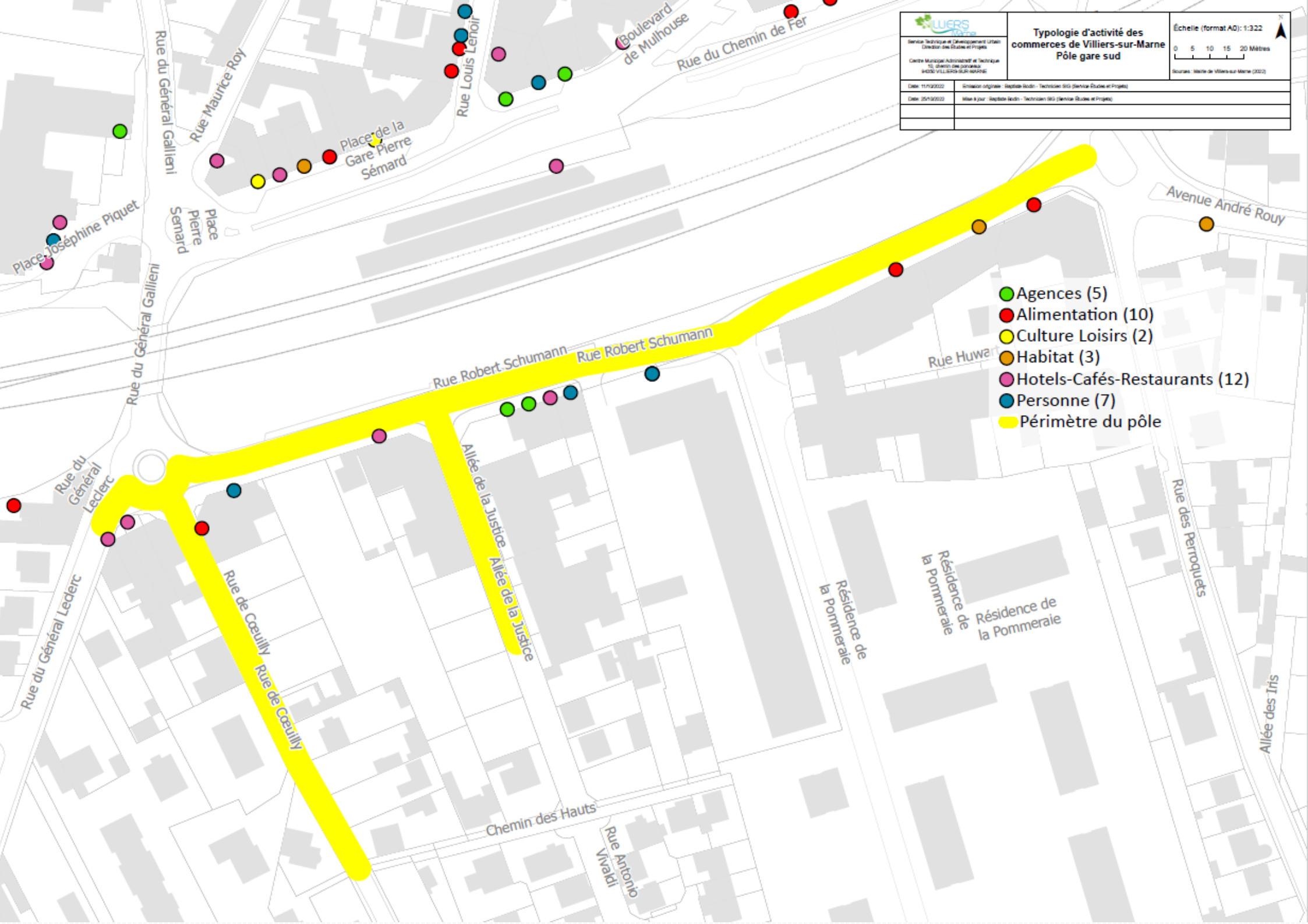
Enfin, des projets de renouvellement du batî sont à l'œuvre pour ces cinq prochaines années avec la requalification du parking et la création d'une résidence étudiante qui viendront parfaire cette polarité commerciale.

Le déploiement des différents modes de déplacement au service du commerce:

La réfection des espaces publics a été menée sur une partie de la rue Robert Schumann récemment. La cohabitation des différents modes de déplacements est organisée et le confort chaland est très satisfaisant sur la section Robert Schuman.

Le pôle bénéficie d'un parking (payant) labellisé Parc Relais et parc de stationnement régional, d'une capacité de 489 places, accessible depuis l'avenue Robert Schumann. Le stationnement minute devant la gare est fortement congestionné et occupé.

La gare SNCF s'est dotée en 2022 de parkings à vélos côté rue robert Schuman, pour développer les mobilités douces.
Enfin, la Ville a également développé ces deux dernières années des voies douces depuis la gare.


Typologie d'activité des commerces de Villiers-sur-Marne
Pôle gare sud
Échelle (format A0): 1:322
0 5 10 15 20 Mètres
Sources : Mairie de Villiers-sur-Marne (2022)
Agences (5)
Alimentation (10)
Culture Loisirs (2)
Habitat (3)
Hotels-Cafés-Restaurants (12)
Personne (7)
Périmètre du pôle
Rue du Général Gallieni
Rue Maurice Roy
Rue Louis Lenoir
Boulevard de Mulhouse
Rue du Chemin de Fer
Place de la Gare Pierre Sémard
Place Pierre Semard
Place Joséphine Piquet
Avenue André Rouy
Rue Robert Schumann
Rue Huwart
Rue du Général Leclerc
Allée de la Justice
Rue de Coeuilly
Résidence de la Pommeraie
Rue des Perroquets
Allée des Iris
Chemin des Hauts
Rue Antonio Vivaldi

Composition commerciale du pôle « gare sud » par catégorie

Une diversité commerciale fragile :

Les secteurs de la « personne », de « l'alimentation », des « hôtels/cafés/restaurants » , et des « agences » sont présents dans la même proportion sur le linéaire commercial.

La diversité commerciale n'est pour autant pas complétement établie sur ce linéaire commercial avec près de la moitié des sous-catégories commerciales qui ne sont pas représentées.

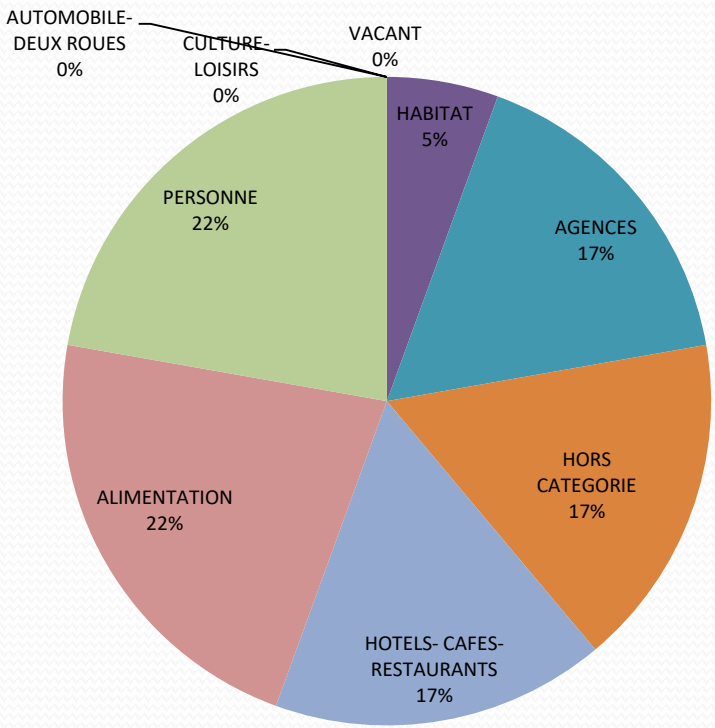
Une mixité fonctionnelle qui participe à l'attractivité de ce pôle:

Certaines cellules commerciales de la rue sont utilisées à d'autres fins que commerciales. On retrouve dans le linéaire commercial un cabinet médical et un laboratoire d'analyses médicales.

Un linéaire commercial sans aucune vacance:

Le taux de vacance commerciale sur ce pôle est de 0%. L'extrême visibilité de ce pôle par les voitures et les piétons rend ce linéaire commercial attractif.

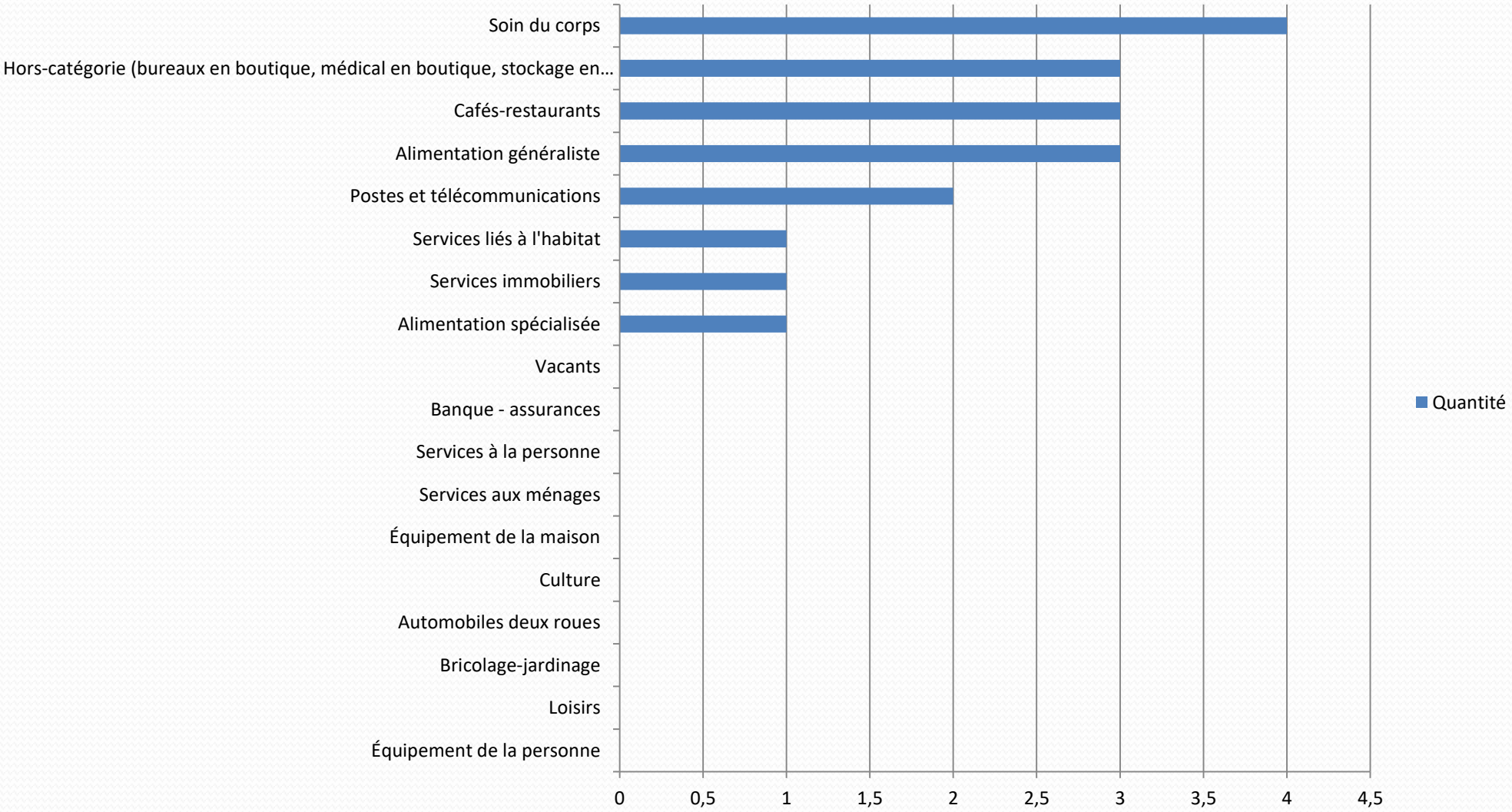
Composition commerciale du pôle gare sud



Catégorie	Sous-catégorie
Alimentation	Alimentation Généraliste
	Alimentation Spécialisée
Culture - Loisirs	Culture
	Loisirs
Habitat	Bricolage - Jardinage
	Equipement de la maison
	Services liés à l'habitat
Automobiles - Deux roues	Automobiles - Deux roues
Hôtels - Cafés - Restaurants	Cafés - Restaurants
Personne	Equipement de la personne
	Services aux ménages
	Soins du corps
Agences	Banque - Assurances
	Postes et Télécommunications
	Services à la personne
	Services immobiliers

Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Composition commerciale du pôle « gare sud » par sous-catégorie



Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Comparaison du pôle « gare sud » avec l'ensemble de la commune

Sur-représentation du secteur des soins du corps:

Avec la présence de deux coiffeurs, d'une pharmacie et d'un institut de beauté, le secteur des soins du corps est très présent dans le pôle gare sud.

Développer l'offre commerciale à destination des étudiants:

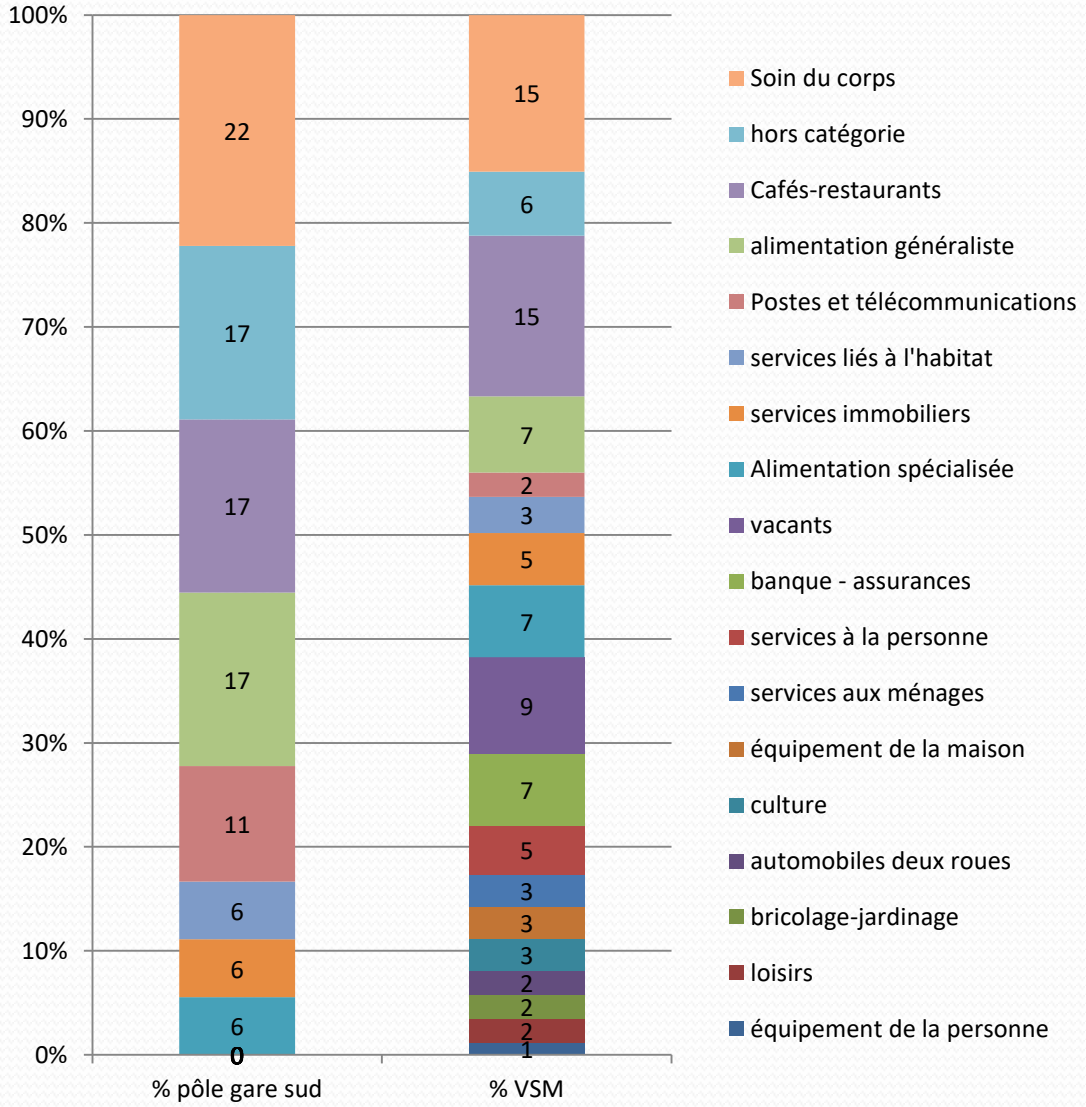
Une résidence étudiante étant en projet pour 2025 il serait intéressant de développer des commerces ayant pour public cible les étudiants dans le secteur de la culture et des loisirs (magasin de jeux de société ou de jeux vidéo) mais aussi des services aux ménages ou liés à l'habitat (une laverie par exemple).

Assoir le secteur gare sud comme un pôle santé:

Avec la présence d'un laboratoire d'analyses, d'un cabinet médical, et d'une pharmacie et l'arrivée ces cinq prochaines années de :

- Deux maisons de santé (une rue Robert Schuman et une rue du Général Leclerc)
- Un centre complet d'imagerie médical (rue du Général Leclerc)
- Un nouveau cabinet médical privé (rue Robert Schuman)

Le pôle gare sud va devenir un véritable pôle santé qui viendra se juxtaposer à l'offre commerciale présente.



Sources : CCI 94 données Territem 2021 et base de données service économique commune de Villiers-sur-Marne

Le pôle gare : secteur sud

ATOUTS	FAIBLESSES
- Très bonne accessibilité en transports en commun (RER, bus) - Flux piétons liés à la présence de la gare - Bon confort chaland sur l'avenue Schuman - Une enseigne nationale attractive : Picard - Qualité des espaces publics - Présence du parking EFFIA d'une capacité de 489 places	- Coupure des voies ferrées avec le centre-ville - difficulté de stationnement en voirie liée à la gare (car horaire possible sur le parking) - Baisse du flux piéton depuis le déplacement des arrêts de bus sur l'avenue de la Gare dans le sens des descentes
OPPORTUNITES	**MENACES**
- Développement des mobilités douces aux abords de la gare - Création d'une résidence étudiante aux abords immédiats de la gare - Cibler ce pôle comme un pôle dédié à la santé sur la Ville - Requalification du Parking EFFIA	- Risque de perte de diversité commerciale

POLE GARE SUD

Synthèse et identification des enjeux

Atouts

- La présence d'une franchise Picard, locomotive de cette polarité commerciale
- Des projets autour de la santé qui viennent structurer ce pôle
- Un flux voitures important qui apporte de la visibilité au linéaire commercial

Faiblesses

- Une sur-représentation des commerces d'alimentation générale type épicerie et de restauration rapide
- Une déqualification de l'offre, observée dès 2011 par une étude de terrain de la CCI, confirmée en 2022
- Un stationnement contraint pour les voitures

Enjeux :

- Préserver la diversité commerciale
- Limiter le processus de déqualification,
- Développer l'offre commerciale pour les étudiants (magasins de jeux de sociétés, jeux vidéos, laverie…)
- Développer la mixité fonctionnelle et les tiers lieux(espace de coworking, maison de santé crèche etc…)

PARTIE 4

BILAN ET DEFINITION DES ORIENTATIONS

Définition d'un périmètre opportun de préemption commerciale:

Suite à ce diagnostic de l'offre commerciale de la commune de Villiers-sur-Marne il apparait opportun de définir un périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat qui pourrait se décliner comme suit:

PÉRIMÈTRE	RUES CONCERNÉES	NOMBRE CELLULES COMMERCIALES CONCERNEES	ENJEUX- OBJECTIFS
PÔLE « CENTRE-VILLE NORD »	• Rue du Général de Gaulle, • rue du Puits Mottet, • rue des Écoles • Place Rémoiville • Place de l'Église	80	- Préserver la diversité commerciale, limiter le processus de déqualification et maintenir la fréquentation du pôle. - Développer l'offre commerciale liée à l'équipement de la personne (magasin de chaussures, prêt-à-porter, accessoires…), à l'équipement de la maison (magasin de décoration, ameublement etc…)et à l'offre de magasins de loisirs(Loisirs récréatifs/éducatifs, librairie, salle de sport, activités artistiques, tiers lieux…) - Finaliser le parcours d'achat des clients en commerces de bouche (poissonnerie, chocolaterie, traiteur, primeur bio…) - Renforcer la diversité commerciale dans la partie haute du linéaire commercial de la rue du Général de Gaulle
PÔLE « CENTRE-VILLE SUD »	• rue Louis Lenoir, • rue des Belles-vues • rue Guillaume Budé • rue de la Fontaine	35	- Limiter le processus de déqualification, - Résoudre les nuisances liées au cadre de vie (gestion des poubelles, non respect des deux roues etc…) - Développer l'offre commerciale liée aux services à l'habitat (serrurerie/cordonnerie, pressing, bricolage/jardinage…) mais aussi à la culture et aux loisirs (Loisirs récréatifs/éducatifs, librairie, salle de sport, activités artistiques, tiers lieux…)
PÔLE « GARE NORD »	• Place de la gare Pierre-Sémard • boulevard de Mulhouse, • rue du Chemin de Fer • Place Joséphine Piquet	23	- Préserver la diversité commerciale - Limiter le processus de déqualification, - Développer l'offre commerciale liée aux loisirs (magasins de vente/réparations /location de vélos et trottinettes)
PÔLE « GARE SUD »	• Rue Robert Schuman • Allée de la justice • Rue de coeuilly	19	- Préserver la diversité commerciale - Limiter le processus de déqualification, - Développer l'offre commerciale pour les étudiants (magasins de jeux de sociétés, jeux vidéos, laverie…) - Développer la mixité fonctionnelle et les tiers lieux(espace de coworking, maison de santé crèche etc…)
	Total : 157 cellules commerciales concernées par le périmètre sur 259 cellules commerciales présentes sur la Ville (61%)		

Bilan de l’enquête consommateurs menée à Villiers-sur-Marne

CCI VAL-DE-MARNE
PARIS ILE-DE-FRANCE

RAPPEL DU CONTEXTE ET PRÉSENTATION

CONTEXTE

La Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne (CCI94) a été saisie par la ville de Villiers –sur- Marne en date du 25/10/2022 dans le cadre de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité par la ville. Afin d'éclairer les choix de la ville de Villiers-sur-Marne, la CCI Val-de-Marne a réalisé une enquête consommateurs auprès des habitants de Villiers-sur-Marne.

La CCI94 a interrogé de manière aléatoire les personnes présentes dans la ville entre le 14 et le 20 novembre 2022 et plus précisément, le mardi après-midi, le jeudi fin de matinée début d'après-midi, et le vendredi toute la journée.

64 questionnaires ont été administrés par les personnels de la CCI94.

LIEUX D'ADMINISTRATION DU QUESTIONNAIRE

Administration du questionnaire en centre-ville sur 4 pôles

Nous avons concentré l'administration du questionnaire sur les rues du Général de Gaulle (Zone 1 dite pôle centre-ville nord), Louis Lenoir (Zone 2 dite pôle centre-ville sud), place de la gare Pierre Sémard (Zone 3 dite pôle gare nord), rue Robert Schuman (Zone 4 dite pôle gare sud) et les rues adjacentes.

1- Pôle centre-ville nord :
- Rue du Général de Gaulle,
- Rue des Ecoles,
- Rue du puits Mottets,
- Place Remoiville,
- Place de l'Eglise.

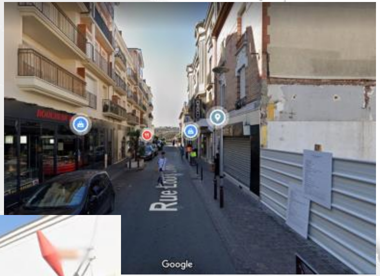
2- Pôle centre-ville sud :
- Rue des Belles-Vues,
- Rue Guillaume Budé
- Rue Louis Lenoir
- Rue de la Fontaine

3- Pôle gare nord :
- Rue du chemin de fer,
- Boulevard de Mulhouse,
- Place de la gare Pierre Sémard,
- Place Joséphine Piquet.

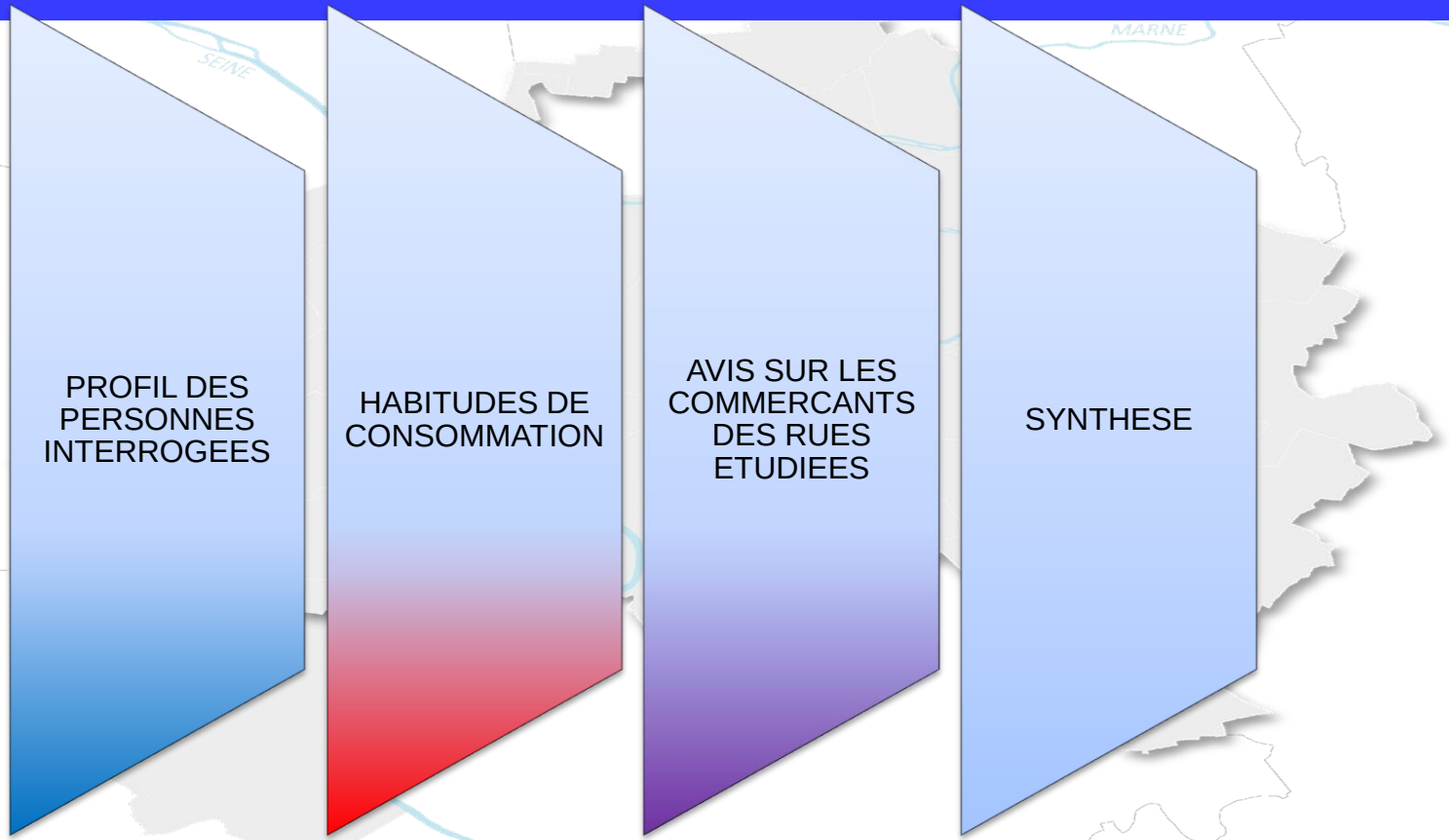
4- Pôle gare sud :
- Rue Robert Schuman,
- Rue de Coeuilly,
- Allée de la Justice.

LIEUX D'ADMINISTRATION DU QUESTIONNAIRE

Administration du questionnaire en centre-ville sur 4 pôles



SOMMAIRE DE L'ENQUETE

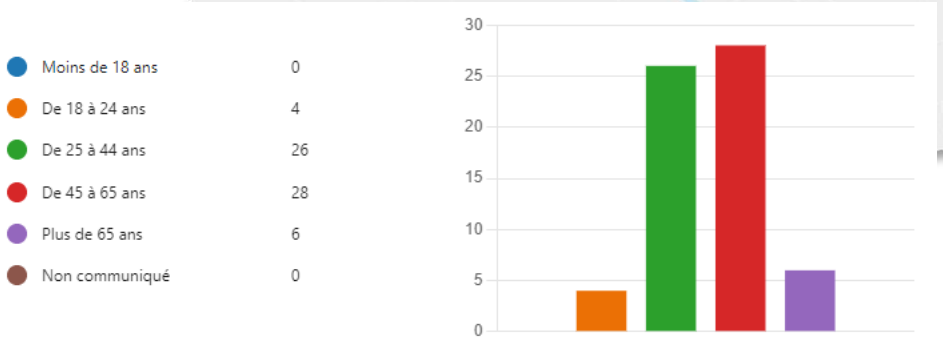


PROFIL DES PERSONNES INTERROGEES

PROFIL DES PERSONNES INTERROGEES : REPARTITION HOMMES/ FEMMES ET DISTRIBUTION DE L'AGE

A 62% des femmes – A 84,4% entre 25 et 65 ans

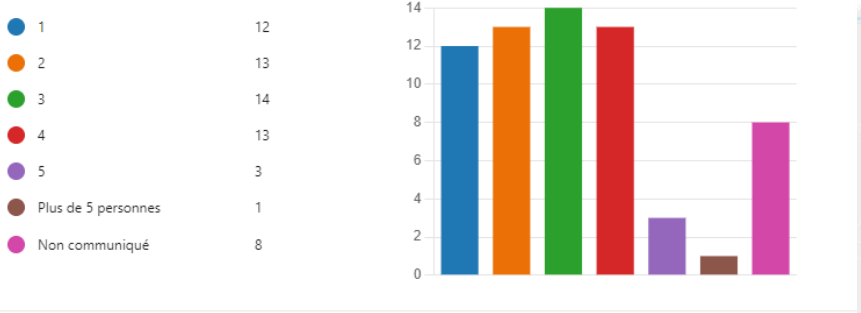
Nous avons interrogé de manière aléatoire les personnes présentes dans la ville, sur la semaine 46, le mardi après-midi, le jeudi fin de matinée début d'après-midi, et le vendredi toute la journée.
Le profil type du consommateur interrogé, et présent dans le centre-ville est plutôt une femme (62%) , située dans une tranche d'âge entre 25 et 65 ans (84,4%).



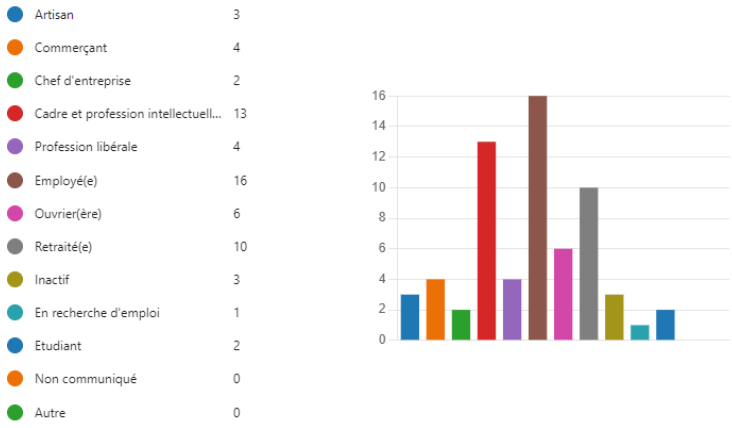
PROFIL DES PERSONNES INTERROGEES : NOMBRE DE PERSONNE(S) DANS LE FOYER ET PROFESSION

8 foyers sur 10 sont composés d'au moins 2 personnes

Combien de personnes(s) au sein de votre foyer ?



Quelle est votre profession ?



Huit foyers sur dix sont composés d'au moins deux personnes, avec une proportion élevée de chefs d'entreprise, de professions libérales et de cadres (1 personne sur 4). Le potentiel de consommation est fort sur Villiers-sur-Marne, à la fois par la quantité (beaucoup de familles) et des revenus assez élevés.
On constate une proportion très faible (9,4%) d'inactifs, de personne en recherche d'emploi ou d'étudiants.

PROFIL DES PERSONNES INTERROGEES : HABITATION - TRAVAIL

Les personnes interrogées habitent à Villiers-sur-Marne mais n'y travaillent pas.

Plus de 69% des personnes interrogées travaillent en dehors de Villiers-sur-Marne, et presque 78% y habitent. Villiers-sur-Marne est une ville résidentielle. De ce fait, les commerçants doivent s'adapter à cette clientèle : peu de consommation liée au travail (petits déjeuner, cafés, repas de midi format ticket restaurant, courses réduites entre midi et 14 heures, livraison sur le lieu de travail…).

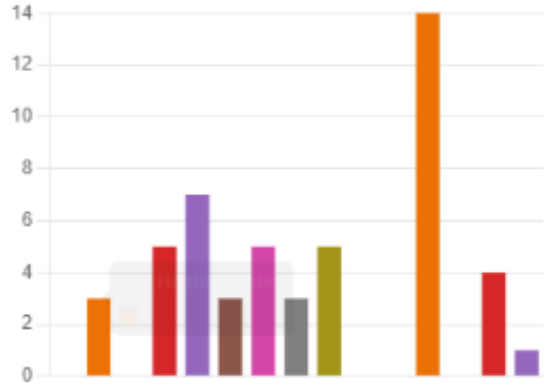
Ce constat est à rapprocher avec le portrait du territoire datant de 2017, qui indique que seules 2182 personnes résident et travaillent sur Villiers-su-Marne, et cinq fois plus résident mais travaillent en dehors de la commune (10215). 3202 viennent travailler dans la commune sans y habiter.

PROFIL DES PERSONNES INTERROGEES : QUARTIERS

28% des personnes interrogées habitent dans le centre.

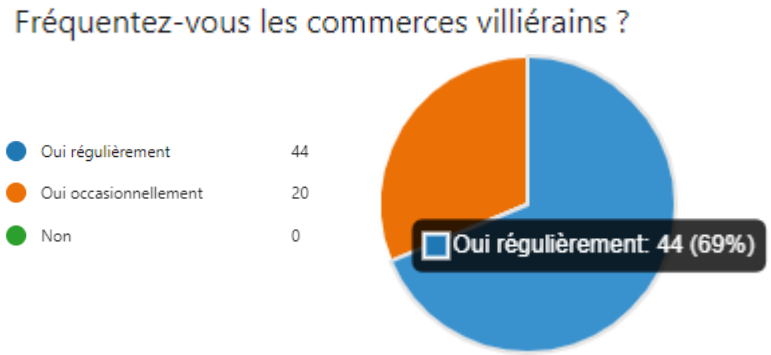
Forte représentation des populations vivant dans le centre ville

Les Portes de Villiers	0
Les Hautes Noues	3
Les Acacias	0
Les Armoiries / Le Château	5
Les Boutareines	7
Les Perroquets	3
Les Ponceaux	5
Les Luats	3
Le Bois de Gaumont	5
Le Quartier du Désert	0
Les Fontaines Giroux	0
Centre	14
Les Morvrains	0
Non communiqué	4
Autre	1



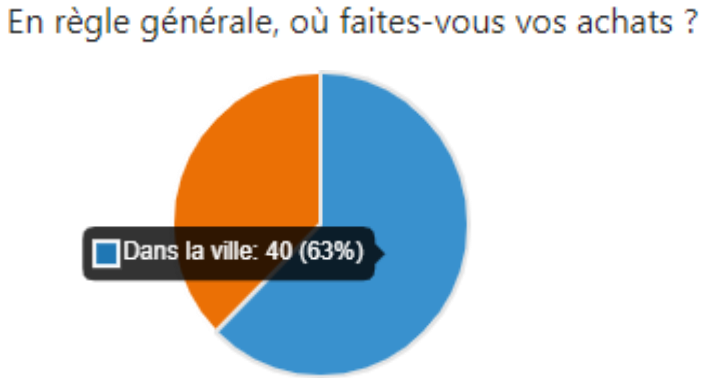
LES HABITUDES DE CONSOMMATION

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : OU REALISEZ-VOUS VOS ACHATS ?



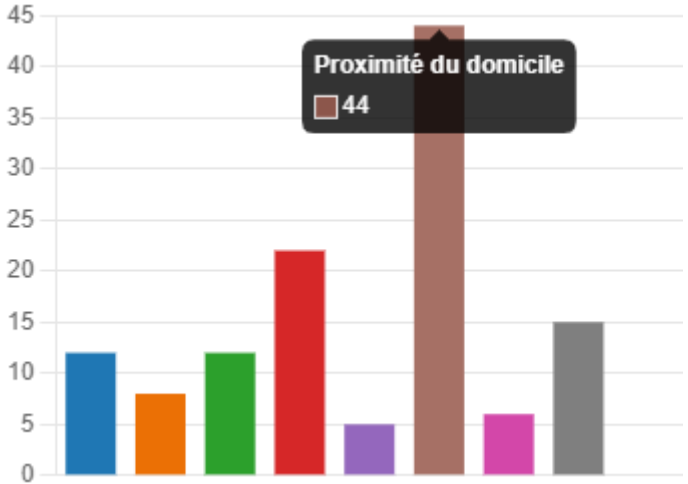
Plus de 63% réalisent leurs achats sur Villiers-sur-Marne, et 100% déclarent fréquenter les commerces villiérains.

100% des personnes interrogées déclarent réaliser au moins occasionnellement une partie de leurs achats sur Villiers-sur-Marne, et 69% de manière régulière. Les commerçants villiérains bénéficient d'une bonne attractivité. 63% déclarent faire leurs achats dans la ville en général. La concentration des commerces sur une zone limitée où l'on peut facilement se déplacer à pied est un élément de dynamisation.



LES HABITUDES DE CONSOMMATION : CRITERES DE CHOIX D'UN COMMERCE

Prix	12
Qualité	8
Rapport qualité/prix	12
Je suis attaché(e) à mes commer...	22
Diversité de l'offre	5
Proximité du domicile	44
Proximité du travail	6
Accueil et conseil des commerç...	15
Autre	0



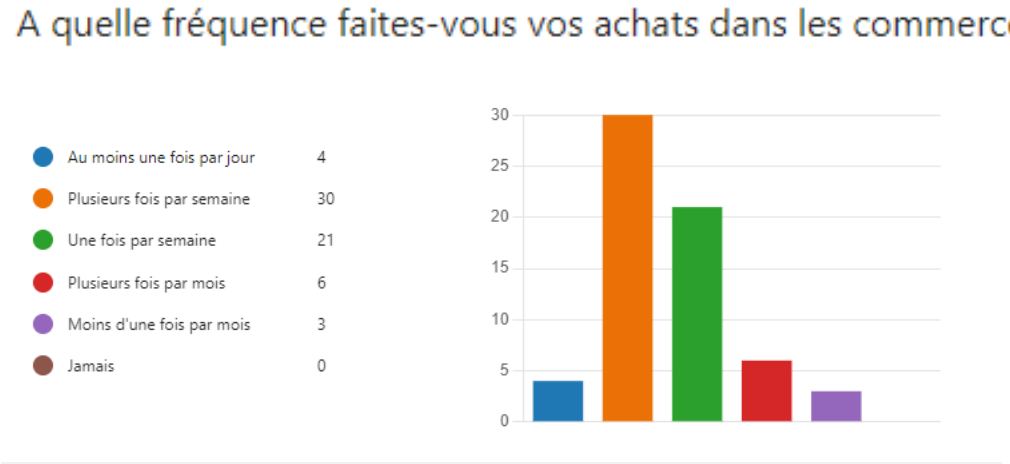
La proximité est une valeur importante.

70% (87 choix sur 124) des interviewés déclarent choisir un commerce par rapport à la notion de proximité (domicile ou travail), par rapport à la notion d'attachement (rôle social) et par rapport à l'accueil et aux conseils des commerçants (notion de services).

1

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : FREQUENCE DES ACHATS

85,9% fréquentent au moins un fois par semaine les commerçants villiérains.



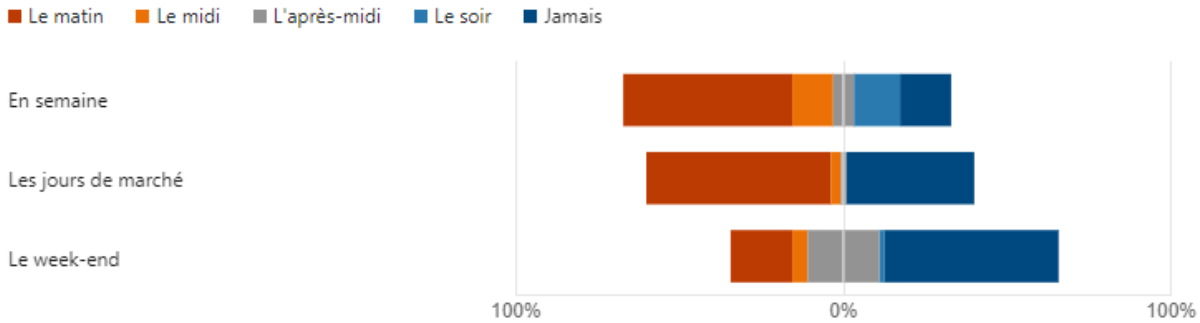
85,9% des interviewés affirment fréquenter les commerçants villiérains au moins au fois par semaine. Sur l'échantillon étudié cette notion d'attachement aux commerces de proximité se confirme, par un acte d'achat relativement fréquent.

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : A QUEL MOMENT REALISEZ-VOUS VOS ACHATS ?

A quel moment réalisez-vous vos achats ?

Les achats s'effectuent le matin en semaine, et l'après-midi et/ou le soir le week-end.

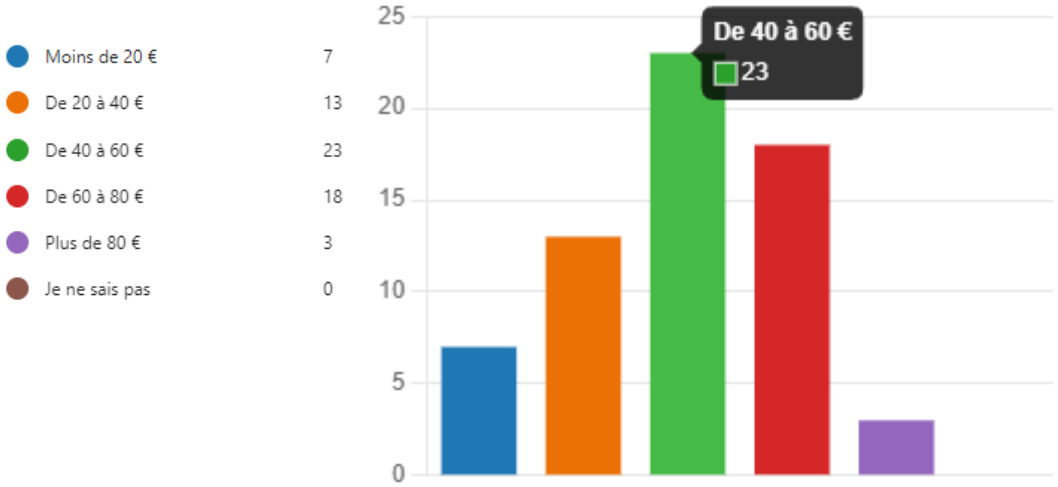
On constate une différentiation entre habitudes d'achats en semaine et le week-end.
Les deux jours de marché, les jeudis et dimanches matin impactent la consommation le matin.
Très peu déclarent réaliser leurs achats l'après-midi des jours de marché…
Le week-end se caractérise par le samedi, jour où les achats en partie l'après-midi



LES HABITUDES DE CONSOMMATION : PANIER MOYEN

68,8% dépensent au moins 40 euros par semaine.

Quel est votre panier hebdomadaire moyen pour vos achats courants (hors hypermarchés) ?

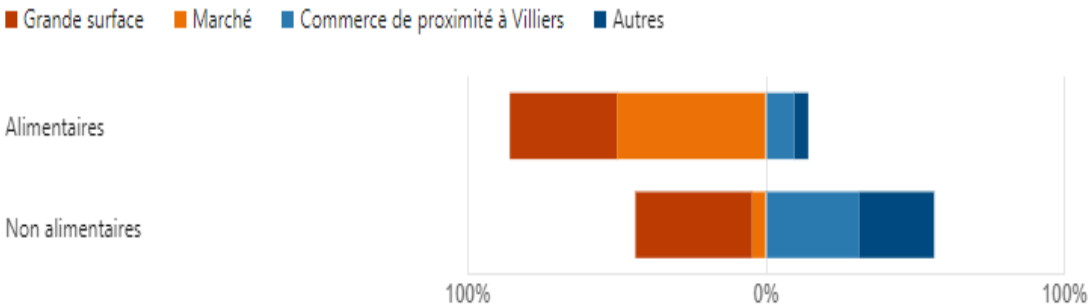


68,8% déclarent dépenser par semaine au moins 40 euros (hors hypermarchés) (dont 33% plus de 60 euros)

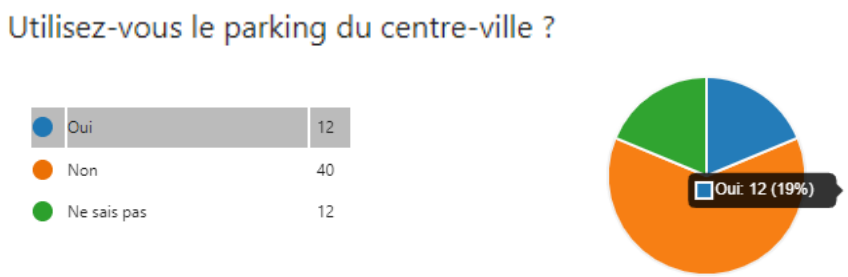
LES HABITUDES DE CONSOMMATION : LIEUX DE CONSOMMATION

Pour l'alimentaire 59,6% consomment sur le marché ou dans les commerces de proximité villiérains.

Pour la partie alimentaire, 59,4% déclarent consommer soit sur le marché villiérain, soit auprès des commerces de proximité de Villiers-sur-Marne.
Concernant le non-alimentaire, la part de marché de Villiers-sur-Marne est plus faible, seulement 36% achètent dans la commune.
L'impact d'internet (autres) est important dans le non-alimentaire. Les grandes surfaces conservent une influence sur les achats à la fois non-alimentaires et alimentaires.



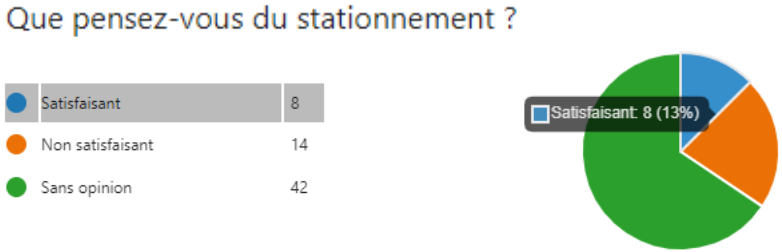
LES HABITUDES DE CONSOMMATION : LE STATIONNEMENT



Sur l'échantillon peu d'interviewés utilisent le parking et la majorité n'a pas d'opinion sur la qualité du stationnement.

Nuage de mots réalisé à partir des 40 réponses « NON » à la question 'utilisez-vous le parking du centre-ville ? »

Les interviewés n'utilisent pas le parking du centre car ils se déplacent à pied, ou en bus pour la majorité. Pour ceux qui pourraient l'utiliser l'accès et la sortie du parking paraissent être un frein à son usage.

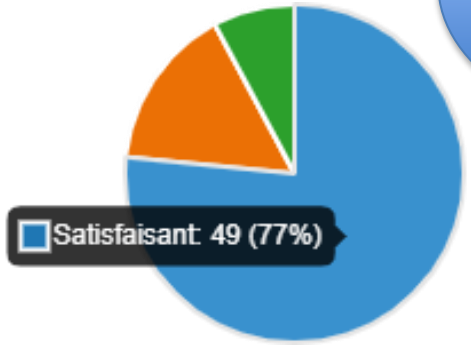


26,6% des interviewés utilisent les parkings extérieurs, et seulement 12,5% déclarent que la signalisation des parkings est suffisante.

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : PIETONNISATION

Que pensez-vous de la piétonnisation du centre-ville le dimanche ?

Satisfaisant	49
Non satisfaisant	10
Ne sais pas	5



Presque huit personnes sur dix sont satisfaites de la piétonnisation du centre-ville le dimanche.

77% déclarent être satisfaits de cette piétonnisation le dimanche.

C’est un point fort, souvent commenté par les interviewés lors de l’enquête.

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : L'ASSOCIATION DES COMMERCANTS

Aux deux questions, « connaissez-vous l'association des commerçants ? » et « connaissez-vous la rentrée des commerçants ? » les réponses sont identiques. 50% des personnes interrogées déclarent connaitre l'association et l'évènement de la rentrée.

L'association des commerçants et l'évènement de la rentrée ne sont connus que d'une personne sur deux

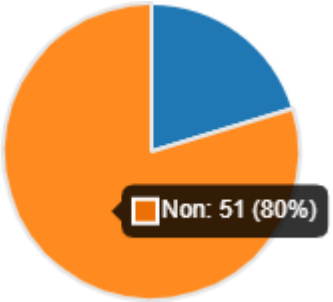
Oui	32
Non	32
Ne sais pas	0

Quatre personnes se sont exprimés, en signifiant que depuis le COVID peu d'animations avaient été mises en place.

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : SMARTCITY

Connaissez-vous la Marketplace "Smart City" de Villiers-sur-Marne ?

Oui	13
Non	51
Ne sais pas	0



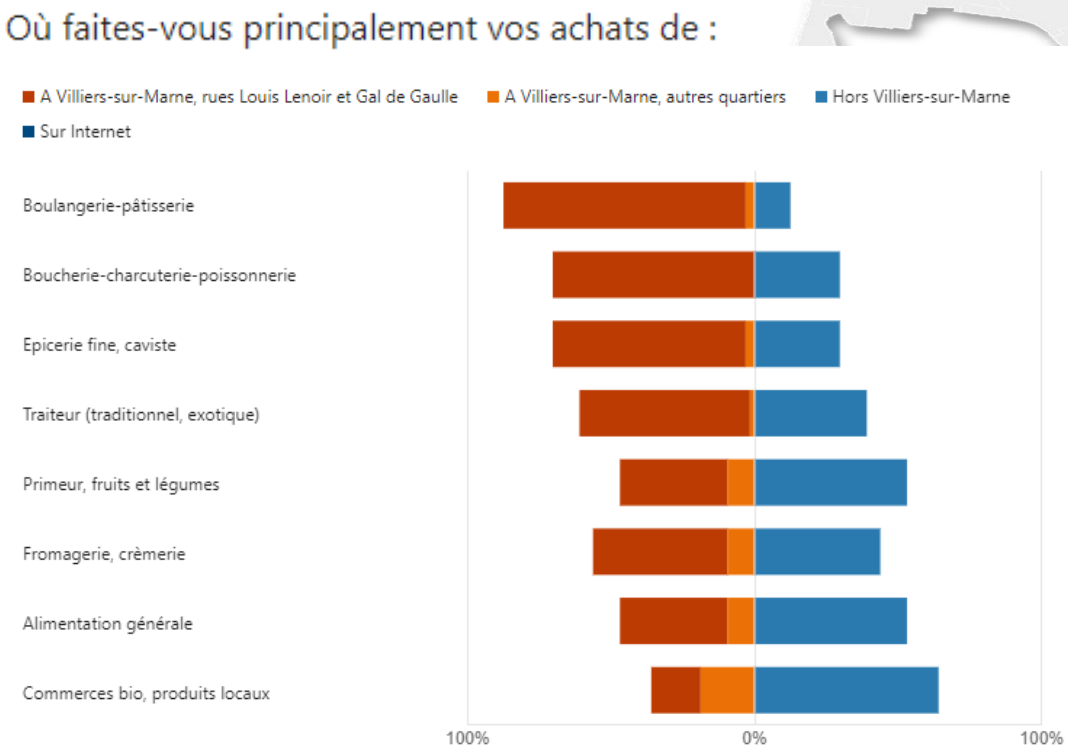
80% ne connaissent pas la plateforme e-commerce.

Seulement deux personnes sur dix connaissent la plateforme e-commerce de la ville.
100% déclarent ne pas l'utiliser pour leurs achats.

Depuis le lundi 16 mai 2022, les commerces villiérains bénéficient d'une **plateforme e-commerce** (achat en ligne).

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : OU FAITES-VOUS PRINCIPALEMENT VOS ACHATS ALIMENTAIRES ?

Plus de 8 personnes sur 10 consomment sur les marchés

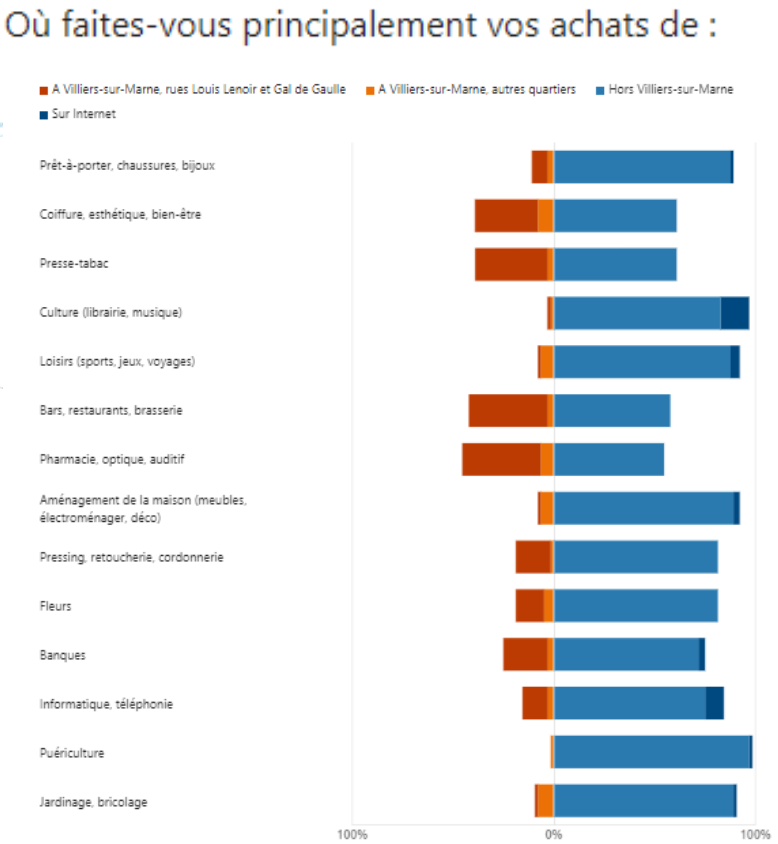


Concernant l'alimentaire, les achats dans les boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, cavistes, fromageries, et traiteurs sont principalement réalisés auprès des commerçants de proximité villiérains du centre.

Les achats en commerce bio, fruits et légumes et alimentation générale sont plutôt effectués hors de Villiers.

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : OU FAITES-VOUS PRINCIPALEMENT VOS ACHATS NON-ALIMENTAIRES ?

Une évasion des achats en dehors de la ville



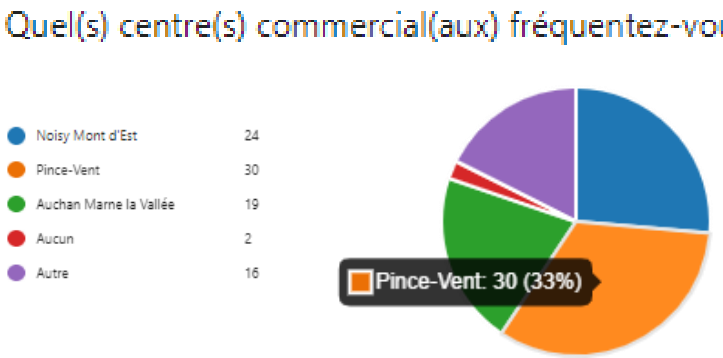
Concernant le non-alimentaire la part de la ville et de son centre-ville est très faible.

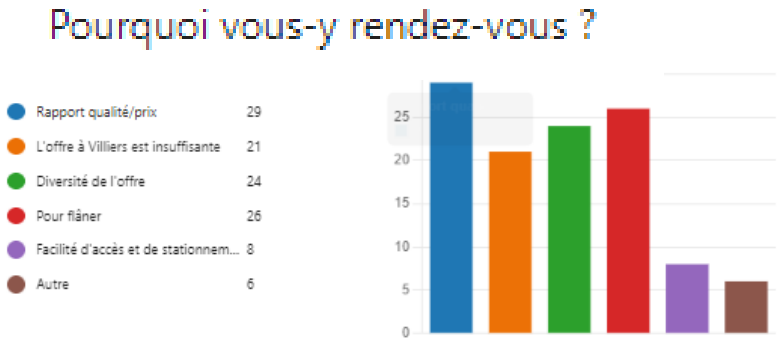
On constate sur toutes les thématiques une évasion significative de la consommation en dehors de la ville.

Clairement l'offre ne répond pas aux besoins de l'échantillon interviewé. Seuls, le bien-être, la presse-tabac, les bars, les restaurants, et les pharmacies semblent résister.

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : LES CENTRES-COMMERCIAUX LES PLUS VISITES ET LES MOTIFS

Pince-vent est le centre-commercial le plus fréquenté par l'échantillon.





Parmi les trois grands centres-commerciaux ayant Villiers-sur-Marne dans leur zone de chalandise, Pince-Vent est légèrement plus souvent cité même si tous les centres sont fréquentés par les interviewés de manière homogène.

40% vont dans des centres-commerciaux car l'offre de Villiers-sur-Marne est insuffisante et pour la diversité de l'offre offerte.
La problématique d'une non adéquation de l'offre avec la demande ressort .

LES HABITUDES DE CONSOMMATION : LES COMMERCES MANQUANTS A VILLIERS-SUR-MARNE

Sur 44 personnes qui ont répondu à cette question 80% réclament un poissonnier…

44 personnes ont répondu à la question.
Elles souhaitent trouver dans leur commune : un poissonnier, un traiteur traditionnel, un charcutier, un boucher traditionnel, un primeur, un chocolatier… des commerces plus haut gamme.

Les comparaisons avec le caviste et le fromager Axelo de la rue du Général de Gaulle sont souvent émises, 23 sur 44 souhaitent des commerces avec ce niveau de services.

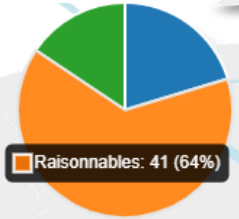
AVIS SUR LES COMMERCANTS DES RUES ETUDIEES

AVIS SUR LES COMMERCANTS DES RUES ETUDIEES : OFFRE ET PRIX PRATIQUES

Plus d'une personne sur deux considère l'offre insuffisante

Comment jugez-vous les prix pratiqués ?

Excessifs	13
Raisonnables	41
Bas	10
Très bas	0



64% des interviewés considèrent les prix raisonnables.

Comment qualifierez-vous la qualité de l'offre ?

Très bonne	4
Bonne	26
Moyenne	32
Mauvaise	2
Médiocre	0

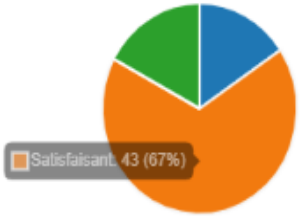
53% des interviewés considèrent l'offre moyenne ou mauvaise.

Même si la majorité des interviewés admettent que les prix pratiqués sont raisonnables, l'offre n'est pas suffisante pour plus d'une personne sur deux.

AVIS SUR LES COMMERCANTS DES RUES ETUDIEES : ACCUEIL ET ASPECT VISUEL DES COMMERCES

Comment trouvez-vous l'accueil des commerçants et artisans ?

Très satisfaisant	10
Satisfaisant	43
Moyen	11
Pas satisfaisant	0



82,8% des interviewés considèrent l'accueil des commerçants satisfaisants ou très satisfaisant.

Que pensez-vous de l'aspect visuel des commerces ?

Très attrayant	4
Attrayant	20
Correct	35
Peu attrayant	5

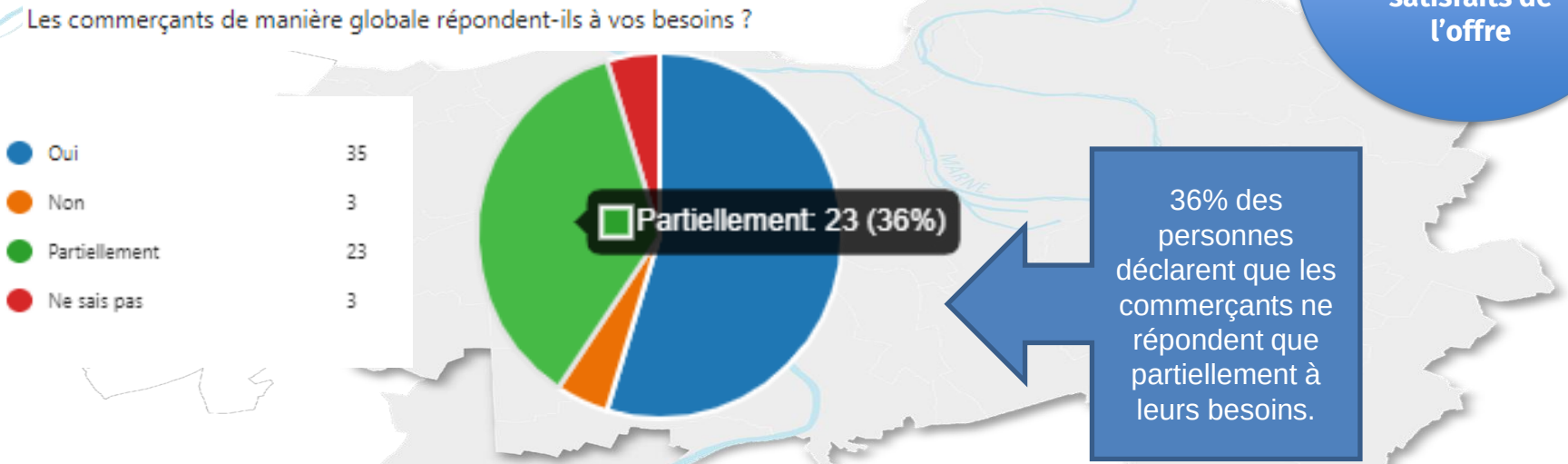
62,5% des interviewés considèrent l'aspect visuel des commerces correct ou peu attrayant.

Plus de huit personnes sur dix reconnaissent la qualité de l'accueil des commerces de proximité

L'accueil des commerçants et artisans des rues étudiées est plébiscités par les interviewés, mais un axe de progrès semble être à réaliser sur le visuel des commerces.

AVIS SUR LES COMMERCANTS DES RUES ETUDIEES : BESOINS DES CLIENTS

40% ne sont pas satisfaits et partiellement satisfaits de l'offre



36% des personnes déclarent que les commerçants ne répondent que partiellement à leurs besoins.

Même si globalement 36 % des interviewés sont satisfaits de l'offre, il existe des consommateurs partiellement et non satisfaits par l'offre.

AVIS SUR LES COMMERCANTS DES RUES ETUDIEES : SECURITE ET PROPRETE

Que pensez-vous de la sécurité ?

Très satisfaisant	3
Satisfaisant	23
Moyen	27
Pas satisfaisant	11

60% considèrent la sécurité comme un axe de progrès.

Que pensez-vous de la propreté ?

Très satisfaisant	2
Satisfaisant	20
Moyen	30
Pas satisfaisant	12

65,6% considèrent la propreté comme moyenne ou pas satisfaisante.

Sécurité et propreté : deux axes à travailler

Sécurité et propreté constituent deux axes de progrès pour les rues étudiées .

AVIS SUR LES COMMERCANTS DES RUES ETUDIEES : LE STATIONNEMENT ET LES DEPLACEMENTS

Deux axes à travailler et un constat : les déplacements se font essentiellement à pied

Que pensez-vous de la facilité d'accès ?

Très satisfaisant	2
Satisfaisant	26
Moyen	30
Pas satisfaisant	6

56,3% considèrent l'accès comme moyen ou pas satisfaisant.

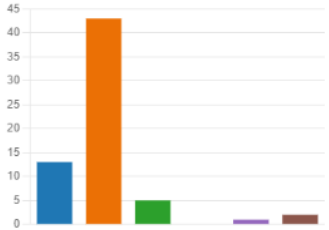
Que pensez-vous de la facilité de stationnement ?

Très satisfaisant	2
Satisfaisant	18
Moyen	29
Pas satisfaisant	15

68,8% des interviewés considèrent la facilité de stationnement -moyen ou pas satisfaisant-

Comment vous déplacez-vous principalement pour rejoindre vos commerces ?

Voiture	13
Marche à pied	43
Bus	5
Métro	0
Moto	1
Vélo/trotinette	2



67,2% des interviewés se déplacent à pied pour rejoindre leurs commerces de proximité.

Le stationnement dans les rues pourrait être amélioré en matière d'accès et de facilité de stationnement.

Les interviewés se déplacent principalement à pied pour 67,2% et en voiture pour 18,8%.

Très peu déclarent se déplacer en vélo, ou en trottinette.

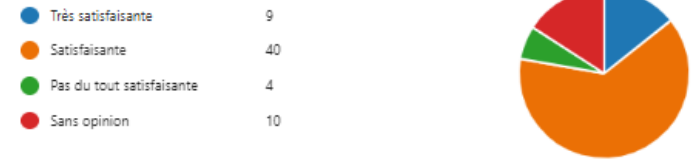
AVIS SUR LES COMMERCANTS DES RUES ETUDIEES : CONFORT DES PIETONS ET CYCLISTES ET SIGNALETIQUE COMMERCIALE

La signalétique commerciale est satisfaisante

Que pensez-vous du confort des piétons et cyclistes ?

62,5% considèrent le confort des piétons et de scyclistes comme satisfaisant ou très satifaisant comme moyen ou pas satifaisant.

A Villiers, comment jugez-vous la signalétique commerciale ?



76,5% des interviewés considèrent la la signalétique commerciale satisfaisante ou très satifaisante.

L'échantillon se déplace beaucoup à pied et très sensible au confort des piétons. Il apparait que c'est un axe fort pour la ville.

VERBATIMS

- « trop d'épiceries exotiques »
- « la vente d'alcool tard pose des problèmes de sécurité, et de propreté… »
- « pas suffisamment de variété de commerces, trop d'agences immobilières… »
- « Villiers il n'y a que des agences immobilières »
- « épiceries ouvertes très tard, problème de délinquance… »
- « à quand un poissonnier… »
- « manque de commerces traditionnels »
- « trop de disparité entre les commerçants, ils faudrait qu'ils copient tous la fromagère »

SYNTHESE

DES POINTS FORTS AU NIVEAU DES COMMERCANTS

Des prix raisonnables :

- 64% des consommateurs interrogés lors de cette étude considèrent que les prix pratiqués sont raisonnables dans les rues étudiées.

L'accueil clients :

- 82,8% des interviewés considèrent l'accueil des commerçants comme satisfaisants ou très satisfaisant

DES POINTS FORTS AU NIVEAU DU POTENTIEL CLIENTS

Des clients fidèles et sensibles aux commerces de proximité :

- Les consommateurs interrogés lors de cette étude ont un réel attachement pour les commerces villierains, 69% déclarent y réaliser régulièrement leurs achats,
- 70% affirment être attachés à la notion de services (accueil, proximité…),
- 85,9% réalisent au moins un achat par semaine à Villiers-sur-Marne.

Un potentiel d'achat réel :

- Le panier moyen est élevé. 68,8% déclarent dépenser au moins 40 euros (hors hypermarchés) une fois par semaine,
- 8 foyers sur 10 sont au moins constitués de deux personnes,
- une proportion élevée de chefs d'entreprise, de professions libérales et de cadres (1 personne sur 4).

DES AXES D'AMELIORATION AU NIVEAU DES COMMERCANTS :

Des parts de marchés en alimentaire contrastées :

- Même si les achats dans les boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, cavistes, fromageries, et traiteurs sont réalisés principalement auprès des commerçants de proximité villiérains du centre. Par contre, la ville a une part de marché beaucoup trop faible sur le commerce bio, les fruits et légumes, et l'alimentation générale,

Des parts de marchés en non-alimentaire très faibles :

- Concernant le non-alimentaire la part de la ville et de son centre-ville est très faible. On constate sur toutes les thématiques une évasion significative de la consommation en dehors de la ville. Clairement l'offre ne répond pas aux besoins de l'échantillon interviewé. Seuls, le bien-être, la presse-tabac, les bars, les restaurants, et les pharmacies semblent résister,

REPONDRE AUX BESOINS EXPRIMES DES CLIENTS :

Des clients exigeants qui expriment clairement leurs besoins à la question « Quel(s) commerce(s) vous manque(nt)-t-il à Villiers-sur-Marne ? » :

- 69% ont émis des souhaits concernant la venue de nouveaux commerces : un poissonnier, un traiteur traditionnel, un charcutier, un boucher traditionnel, un primeur, un chocolatier… des commerces plus haut gamme.

- 40% considèrent que l'offre des commerçants ne répond pas ou que partiellement à leurs besoins.

- Les verbatims sont très explicites, ils démontrent le souhait des consommateurs de voir à Villiers-sur-Marne des commerces avec des niveaux de services plus élevés. (comparaison avec la fromagère, le caviste…) et surtout sur des activités manquantes sur la commune : poissonnier, épicerie fine…

Service Technique et Développement Urbain
Direction des Études et Projets

Centre Municipal Administratif et Technique
10, chemin des ponceaux
94350 VILLIERS-SUR-MARNE

Zone de préemption

Échelle (format A0): 1:3 000

N

0 50 100 150 200 Mètres

Sources : Mairie de Villiers-sur-Marne (2022)

Date: 11/10/2022	Emission originale : Baptiste Bodin - Technicien SIG (Service Études et Projets)
Date: 19/10/2022	Modification : Baptiste Bodin - Technicien SIG (Service Études et Projets)
Date: 20/10/2022	Modification : Baptiste Bodin - Technicien SIG (Service Études et Projets)

Zone de préemption

1 / Pôle centre-ville nord :
- Rue du Général de Gaulle
- Rue des Écoles
- Rue du Puits Mottet
- Place Remoiville
- Place de l'Église

2/ Pôle centre-ville sud
- Rue des Belles-Vues
- Rue Guillaume Budé
- Rue Louis Lenoir
- Rue de la Fontaine

3/ Pôle gare nord :
- Rue du chemin de fer
- Boulevard de Mulhouse
- Place de la gare Pierre Sémard
- Place Joséphine Piquet

4/ Pôle gare sud :
- Rue Robert Schuman
- Rue de Coeuilly
- Allée de la Justice

CCI VAL-DE-MARNE
PARIS ILE-DE-FRANCE

Monsieur Jacques-Alain Bénisti
Maire
HÔTEL DE VILLE
Rue de l'hôtel de Ville
94350 Villiers-sur-Marne

Nos réf : 2022/092/GD/GF/LP

Créteil, le 28 novembre 2022

Dossier suivi par Nicolas Roubaud

Lettre recommandée avec AR n° 1A11027881473

Objet : Avis de la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne sur le projet de préemption des fonds de commerce par la Ville de Villiers.

Monsieur le Maire,

Par courrier du 25 octobre 2022, j'ai pris connaissance de votre demande d'avis concernant le projet de préemption de fonds de commerce que la ville souhaite exercer sur quatre pôles commerciaux à savoir : centre-ville nord, centre-ville sud, gare nord , gare sud.

Afin d'éclairer sa position la CCI Val-de-Marne a réalisé une enquête consommateurs auprès des habitants de Villiers -sur -Marne entre le 14 et le 20 novembre 2022.
Cette enquête a conforté notre connaissance sur les attentes des habitants à disposer de commerces de proximité au sein de votre ville.
Je vous joins à ce courrier les éléments issus de l'enquête qui pourront également éclairer votre démarche.

Dans ce contexte, la Chambre de commerce et d'industrie Val-de-Marne donne un avis favorable à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat au sein de la ville Villiers-sur-Marne sur les pôles concernés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur la Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Gérard Delmas

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
ÎLE-DE-FRANCE
VAL-DE-MARNE

Mairie de Villiers-sur-Marne
Monsieur le Maire
Jacques Alain Bénisti
Place de l'Hôtel-de-Ville
94 350 VILLIERS-SUR-MARNE

Nos Réf : VD/DR/CC 95
Objet : Avis CMA IDF 94 – définition du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
Dossier suivi par : Céline COURGNEAU
☎ : 01 49 76 51 42
✉ celine.courgneau@cma-idf.fr

Saint-Maur, le 5 décembre 2022

Monsieur le Maire,

Vous sollicitez notre avis sur un **projet de définition du périmètre d'application du droit de préemption sur votre commune**.

Vous trouverez ci-joint notre avis et nos observations.

En vous souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président

Vincent DIOT

AVIS DE LA CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT D'ILE-DE-FRANCE-VAL DE MARNE SUR LA DEFINITION DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE A VILLIERS SUR MARNE

Objectif du périmètre de préemption

Le périmètre de préemption des fonds artisanaux et commerciaux et des baux commerciaux doit correspondre à une action déterminée dans un secteur où le commerce et l'artisanat sont confrontés à un danger patent de disparition ou de manque de diversité.

Ainsi, le périmètre de préemption poursuit deux objectifs :

- Sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité
- Préserver une diversité artisanale et commerciale

Le présent avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat IDF- Val de Marne est formulé sur les bases du diagnostic du commerce et de l'artisanat transmis par la Ville de Villiers-sur-Marne et un arpentage sur le terrain qui a permis de confronter les données statistiques et les réalités spatiales. L'analyse de l'ensemble des informations recueillies permet de justifier ou non de la pertinence du périmètre de préemption proposé dans le cadre d'une action de sauvegarde et de diversification de l'artisanat de proximité.

Le périmètre d'application de préemption soumis pour avis à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat IDF Val de Marne concerne :

- Le Centre-ville Nord
- Le Centre-Ville Sud
- Le Pôle Gare secteur Nord
- Le Pôle Gare secteur Sud

Les arguments formulés par la commune de Villiers-sur-Marne pour justifier le périmètre de préemption
(Source : Diagnostic du commerce et de l'artisanat du 25 octobre 2022 à destination de la CMA IDF Val de Marne)

- L'augmentation du nombre de cellules commerciales sur certains secteurs de la commune en raison de nouvelles constructions immobilières depuis près de 10 ans, avec des rez-de-chaussée dédiés au commerce
- Des secteurs d'activité identifiés comme en difficultés sur la ville : l'habitat et la culture-loisirs
- La sur-représentation des secteurs de la beauté et des agences (immobilières, courtage financier, bancaires, etc.) dans l'occupation des cellules commerciales (40% pour ces deux seuls secteurs d'activités)
- Une mutation importante et des changements d'activités nombreux observés sur les cellules commerciales ces 5 dernières années
- La volonté de conforter et renforcer la diversité et la qualité de l'offre artisanale et commerciale de proximité dans les secteurs du centre-ville et de la gare

Méthode d'analyse employée par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat IDF-Val de Marne pour juger de la cohérence du projet de périmètre.

Afin de juger de la pertinence de la définition du périmètre dans le cadre d'une action de protection de l'artisanat de proximité, nous nous sommes basés sur :

- L'analyse de l'appareil artisanal et commercial de proximité à Villiers-sur-Marne sur les différents secteurs d'activités, de façon à déterminer les forces et faiblesses du tissu commercial et artisanal Villiérain et d'évaluer les dynamiques en cours, ainsi que sur l'analyse de données issues du Répertoire des Métiers.

Synthèse

Des données socio-économiques

La ville de Villiers-sur-Marne appartient au territoire Paris Est Marne et Bois avec 29 267 habitants au dernier recensement et s'étend sur 433 hectares de superficie. La commune est située sur l'axe Paris-Marne la Vallée et est associée au pôle de développement de l'Est parisien dans le cadre du schéma directeur de la Région Ile de France pour sa politique d'aménagement.

La commune est desservie par le RER E avec une gare, celle de Villiers-sur-Marne-le Plessis-Trévise et d'ici fin 2025 par le réseau du Grand Paris Express (ligne 15 sud) avec la mise en service de la gare Bry-Villiers-Champigny. Près de quinze lignes de bus transitent sur la commune, qui est aussi proche de l'autoroute A4 axe Paris-Metz via la sortie numéro 8.

La commune est caractérisée par une surreprésentation des ménages sans enfants avec plus de 57% des Villiérains et plus d'un tiers des ménages est composé d'une personne seule.

Par ailleurs, sur ces ménages, plus de 53% sont propriétaires.

La ville compte près de 67% d'actifs avec une représentation importante de cadres et de professions intellectuelles supérieures.

Le nombre d'habitants de la commune est en progression continue avec une augmentation de près de 13% en 3 ans.

L'analyse du périmètre

Notre analyse terrain concernant les quartiers du Centre-Ville et de la gare nous a permis d'identifier les projets immobiliers sur ces secteurs. Cela constitue pour la ville, l'occasion de créer et de développer une dynamique et une diversité commerciale favorable aux activités de proximité.

On constate une surreprésentation des cellules commerciales dédiées à des activités dites « services froids » avec des agences bancaires, bureaux d'agents d'assurances, de courtiers en financement et des locaux dédiés aux activités du secteur des services à la personne.

Le secteur Centre-Ville nord et la rue du Général de Gaulle en particulier, concentre un nombre important de ces services froids et donc potentiellement un risque de mutation plus élevé. De plus, certaines devantures commerciales sont vieillissantes et devront faire l'objet d'une attention particulière. Nous avons cependant observé que les aménagements réalisés en 2019 sur la voirie de la rue du Général de Gaulle ont contribué à redonner un véritable élan commercial à cet axe et la mise en place d'un périmètre va dans le sens de cette volonté de conforter et diversifier les activités de proximité.

Un certain nombre de cellules commerciales situées sur des axes stratégiques de la commune sont occupées par des activités qui n'ont pas vocation à offrir une diversité commerciale aux villiérains et villieraines : bureaux, cabinets ou laboratoires médicaux, bulles de ventes immobilières, crèches…

De plus, compte tenu de la proximité de la Gare de Villiers-sur-Marne - Le Plessis-Trévise (RER E) pour le pôle gare et des flux routiers (transports en commun et véhicules particuliers) et surtout avec le projet de réalisation de l'interconnexion ligne E avec le futur réseau du Grand Paris Express, le potentiel de consommateurs supplémentaires (et de flux de population) devrait à terme, augmenter de manière significative. Pour cette raison, l'offre artisanale et commerciale de proximité doit être confortée et améliorée, avec une vigilance particulière sur les secteurs centre-ville sud avec la rue Lenoir, gare Nord avec le boulevard de Mulhouse et la place Pierre Semard, gare Sud avec la rue Schuman.

Notre analyse nous permet de conforter la proposition de périmètre de sauvegarde proposé par la ville en y ajoutant des suggestions :

- Pour le secteur Centre-Ville Nord : inclure la rue Claude Trotin ; cet axe se trouve dans la complémentarité de l'avenue De Gaulle et les cellules commerciales existantes ne contribuent pas à une diversité et une qualité de l'offre artisanale et commerciale de proximité
- Pour le secteur Nord du pôle Gare : inclure le boulevard de Mulhouse dans son intégralité ainsi que la place commune aux boulevards de Strasbourg, de Mulhouse et la rue de la Fontaine ; l'intégralité des cellules commerciales de ces axes passants seraient ainsi prises en compte dans cette volonté d'agir sur le tissu commercial de proximité
- Pour le secteur Sud du pôle Gare : inclure le début de la rue du Général Leclerc avec en particulier la cellule commerciale des Délices de Villiers-sur-Marne

Conclusion

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat IDF Val-de-Marne émet un **avis favorable** à la délimitation du périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité proposée par la commune de Villiers-sur-Marne.

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.5. Périmètre du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

III.5.12. Vincennes

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)
PADD débattu le 07 décembre 2021
PLUi approuvé le 12 décembre 2023
PLUi mis à jour les 27 février 2024 et 5 février 2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

VILLE DE VINCENNES

DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

Nombre de Membres dont le Conseil
Municipal doit être composé : 43
Nombre de Conseillers en exercice : 43
Nombre de Conseillers présents à la séance : 42

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
Séance du 16 décembre 2020

OBJET :

DE-20-12-1-26) MODIFICATION DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL

L'an deux mille vingt, le mercredi seize décembre à dix-neuf heures,

Le Conseil municipal de la ville de Vincennes, dûment convoqué par Madame le Maire le jeudi 03 décembre 2020 conformément au Code général des collectivités territoriales (articles L 2121-7 et suivants), s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme LIBERT-ALBANEL, Maire.

Présents : Mme LIBERT-ALBANEL, M. LEBEAU, Mme MARTIN, M. BENSOUSSAN, Mme SÉGURET, M. CAMELOT, Mme VOISIN, M. LOUVIGNÉ, Mme TOP, M. TOURNE, Mme VALVERDE, M. BEAUFRÈRE, Mme GAUVAIN, Mme ALBERT, Mme KAMINSKA, M. MOULY, M. BONAVENTURE, M. CHARDON, Mme SERVIAN, M. PITAVY, Mme POLLARD, M. LAFON, Mme VALERO, Mme BRÉON, Mme RUFFENACH, Mme BOILOT, M. MICHON, M. GIRARD, M. BOUKOBZA, M. LECOMTE, M. DIARRA, Mme ODDON, Mme RANIERI, Mme HAUCHEMAILLE, M. RIBET, M. SESTER, Mme LE CALVEZ, M. BERNIER-GRAVAT, Mme GALL, Mme MEZA-CAMPUZANO, M. EPINAT, Mme BALAGNA-RANIN.

Absent excusé : M. LEROY (pouvoir à Mme KAMINSKA).

Absents : .

Secrétaire de séance : Mme ALBERT

Le Conseil...

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1, L 214-1 et suivants, R 211-2, R 214-11 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2009 instaurant sur le territoire de la commune le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux et délimitant le périmètre de sauvegarde permettant sa mise en œuvre ;

Considérant la nécessité de maintenir un commerce dense, diversifié et de qualité, permettant aux Vincennois de disposer d'une offre commerciale équilibrée en centre-ville, dans les quartiers et le long des axes routiers majeurs traversant la Ville ;

Considérant que pour préserver cette diversité et l'équilibre de l'offre commerciale, il est nécessaire de réviser le droit de préemption en l'élargissant à d'autres activités que le soutien aux commerces alimentaires ;

Après avis de la commission Enfance, Développement économique du 11 décembre 2020,

D É L I B È R E

(Dossier retiré de la séance.),

ARTICLE I : Décide que le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux et délimitant le périmètre de sauvegarde permettant sa mise en œuvre instauré à Vincennes n'a plus pour seul objectif de maintenir les commerces alimentaires mais de défendre les principes de qualité, de diversité et d'équilibre de l'offre commerciale.

ARTICLE II : Dit que la présente délibération sera soumise à l'ensemble des formalités de publicité prévue par les articles L 211-1 et R 211-2 du Code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,

Le Maire

Signé

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

VILLE DE VINCENNES

DÉPARTEMENT
DU VAL-DE-MARNE

Nombre de Membres dont le Conseil Municipal doit être composé : 43
Nombre de Conseillers en exercice : 43
Nombre de Conseillers présents à la séance : 40

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 25 mars 2009

OBJET :
DE-09-03-1-11) DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX

L'an deux mille neuf, le mercredi vingt-cinq mars à 19h00,

Le Conseil municipal de la ville de Vincennes, dûment convoqué par Monsieur le Maire le jeudi 12 mars 2009 conformément au Code général des collectivités territoriales (articles L 2121-7 et suivants), s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent LAFON, Maire.

Présents : Mme LE BIDEAU, M. MIREUR, Mme LIBERT-ALBANEL, M. VINDÉOU, Mme SÉGURET, Mme ROSSIGNOL, M. BENSOUSSAN, Mme VOISIN, M. PANNETIER, Mlle MARTIN, M. CAMELOT, Adjoints ; M. MALÉ, M. HUET, Mme BOZON, M. ZAGANELLI, Mme MONIN, M. LEBEAU, Mme BOURGEOIS, M. WALCH, Mme ADLINE, Mme DANRÉ, M. LOUVIGNÉ, M. BEUZELIN, Mme TOP, Mme VALVERDE, Mme ROUGER, Mme MOULY, Mme LOCQUEVILLE, M. SERFATI, M. de LANDES de SAINT-PALAIS, Mlle COMBE, M. MATHIEU, M. MESLÉ, Mme FLIECX, Mme DEBRENNE-DEHAY, Mme HAUCHEMAILLE, M. STEINBERG, M. SERNE, M. CARDONI.

Absent(e)s excusé(e)s : M. DENHEZ (pouvoir à Mme ROSSIGNOL), M. BLAIS (pouvoir à M. de LANDES de SAINT-PALAIS), M. KESTEL (pouvoir à M. MESLÉ).

Secrétaire de séance : M. Robert MALÉ

PREFECTURE du VAL DE MARNE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

Le Conseil...

26 MARS 2009

CONTROLE DE LEGALITE

Le Conseil,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L214-1 à L214-3 issus de l'article 58 de la Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, ainsi que les articles R214-1 et suivants relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;

Vu le rapport d'analyse effectué sur la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à Vincennes ;

Considérant la nécessité de maintenir un commerce dense et diversifié en centre-ville, notamment d'un commerce alimentaire de grande qualité, d'assurer une offre minimale au sein des quartiers périphériques et de conforter une activité commerciale importante le long des axes routiers majeurs traversant la Ville ;

Considérant que pour préserver cette diversité commerciale il est nécessaire d'instituer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ;

Après avis de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Val-de-Marne et de la Chambre de métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne ;

Après avis de la Commission du développement durable et de l'attractivité du territoire du 18 mars 2009 ;

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

26 MARS 2009

CONTROLE DE LEGALITE

DÉLIBÈRE

à l'unanimité,

ARTICLE I : Décide d'instaurer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux et de délimiter le périmètre de sauvegarde, suivant le document annexé, permettant la mise en œuvre de ce droit ;

ARTICLE II : Dit que la présente délibération sera soumise à l'ensemble des formalités de publicité prévue par les articles R211-2 du Code de l'urbanisme.

LE PRÉSENT ACTE EST
EXÉCUTOIRE CONFORMÉMENT
A L'ARTICLE 2 DE LA LOI
N° 82-213 DU 2 MARS 1982
Le Maire,

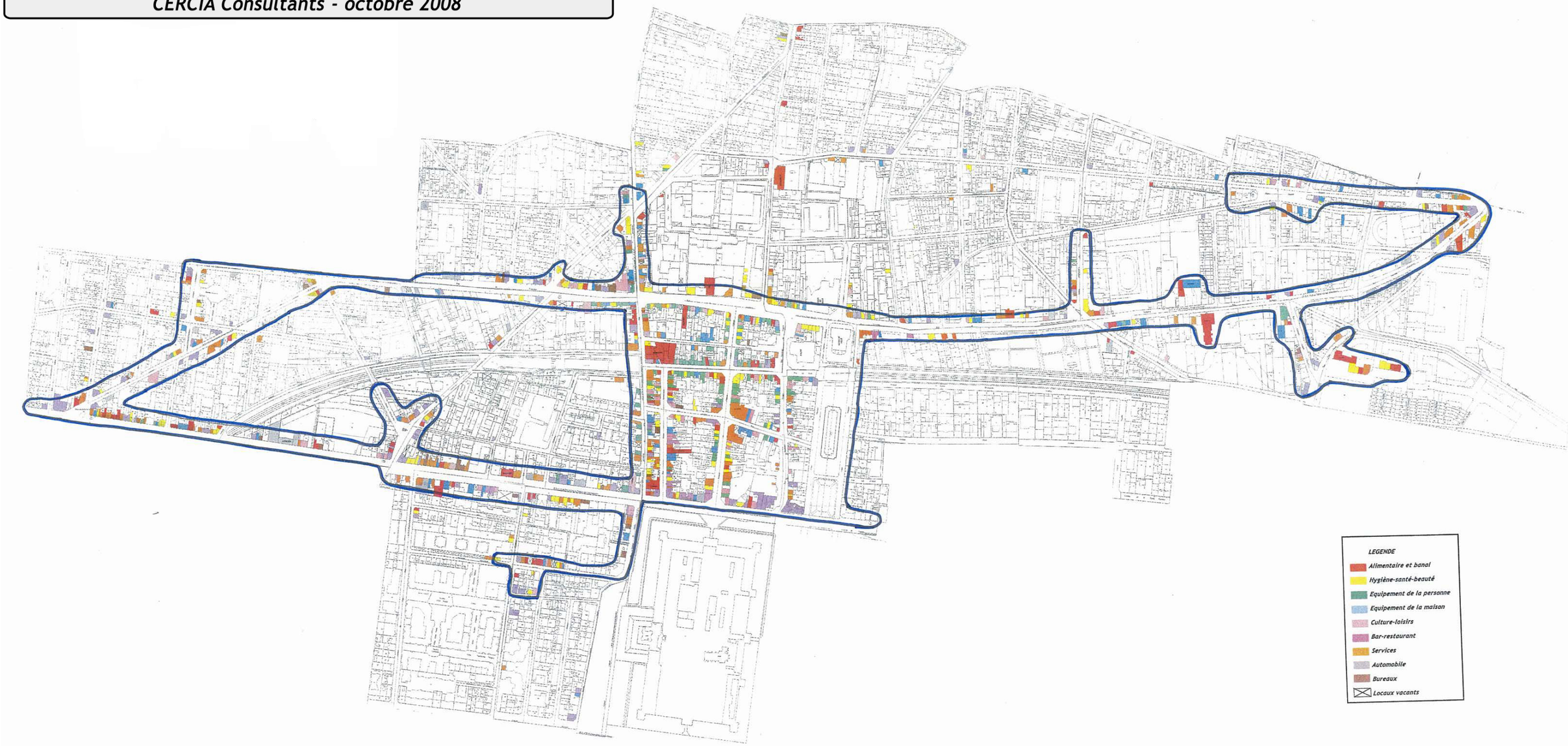
Adjoint

MAIRIE DE VINCENNES
VAL-DE-MARNE

Pour extrait conforme,

Le Maire
Conseiller régional d'Ile-de-France

VILLE DE VINCENNES

Périmètre du droit de préemption
sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce
et les baux commerciaux

CERCIA Consultants - octobre 2008