

Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de la ville de Sucy en Brie



Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de la ville de Sucy en Brie dans le cadre de l'exercice du droit de préemption

I – PRESENTATION DE LA VILLE ET DE SON APPAREIL COMMERCIAL

Sucy-en-Brie, commune du département du Val-de-Marne est située à 19 km au sud-est de Paris – Porte de Bercy.

D'une superficie de 1043 hectares, la ville s'étire d'Est en Ouest et jouxte 9 communes : Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger, Chennevières-sur-Marne, la Queue-en-Brie, Marolles-en-Brie, Ormesson-sur-Marne, Noisieu, Saint-Maur-des-Fossés et Santeny.

Sa population est d'environ 27 000 habitants, ce qui en fait une ville moyenne qui se distingue par une densité de population de 25 habitants par hectare, bien inférieure à la moyenne départementale affichant 50 habitants par hectare.

Sucy bénéficie d'une population jeune (36% de moins de 30 ans), à pouvoir d'achat élevé, avec 36% de CSP+ et niveau de revenu sur la commune supérieur à la moyenne départementale.

L'APPAREIL COMMERCIAL DE SUCY EN BRIE

En 2022, la ville de Sucy compte 223 commerces en activité, dont 100 en Centre-Ville. Ces locaux commerciaux se répartissent en plusieurs secteurs.

Le Centre-Ville

Il se compose de 100 commerces de proximité dans un ensemble multifonctionnel regroupant des services administratifs, associatifs et des équipements culturels.

Il comprend le secteur du Bourg ancien et le secteur du Clos de Pacy accueillant deux locomotives commerciales : le Monoprix et un Marché non sédentaire couvert d'une surface de 2700 m², bihebdomadaire (mercredi et samedi matin) comptant 60 abonnés et une vingtaine de volants.

Le centre-ville dispose d'une offre conséquente de stationnement puisque qu'il compte plus de 700 places en parking, auxquelles s'ajoutent l'ensemble du stationnement réglementé sur voirie.

Le secteur de la gare

Il regroupe près d'une cinquantaine de commerces et services.

Ce secteur accueille des commerces de bouche (boucher, charcutier-traiteur, boulangers, restaurants...). Le secteur gare fait l'objet d'un projet de réaménagement et de requalification de la place de la Gare.

Le secteur Maniotot - Cauchy – Général Leclerc

Ces centres de quartiers, reliés par la rue Jean Moulin, regroupent une trentaine de commerces de proximité dans des domaines d'activité très variés.

Le secteur du Fort

Il compte une douzaine de commerces et de services, regroupés autour du super marché « Auchan » et de nombreuses places de stationnement ;

Sur ce pôle la vacance de locaux est quasiment nulle.

Ce secteur accueille également des équipements sportifs, culturels et sociaux.

Le Pole commercial du plateau

Il se compose de commerces de proximité (boulangier, restaurant, coiffeur) sur la rue de Boissy, ainsi que d'autres, positionnés dans les rues attenantes, soit une dizaine de commerces.

Le Centre Commercial du Rond d'or

Construit en 1967-1968, le Centre commercial du Rond d'Or a été réalisé de manière à se situer au cœur des quartiers de la Cité Verte, de la Fosse Rouge et des Monrois, afin d'accompagner les opérations de construction de logements aux alentours.

Le centre compte une petite dizaine de commerces de proximité (boulangier, coiffeur, pharmacie) regroupés autour du supermarché « G20 » et accueille également des équipements sportifs, culturels et sociaux.

Le pôle des Bruyères

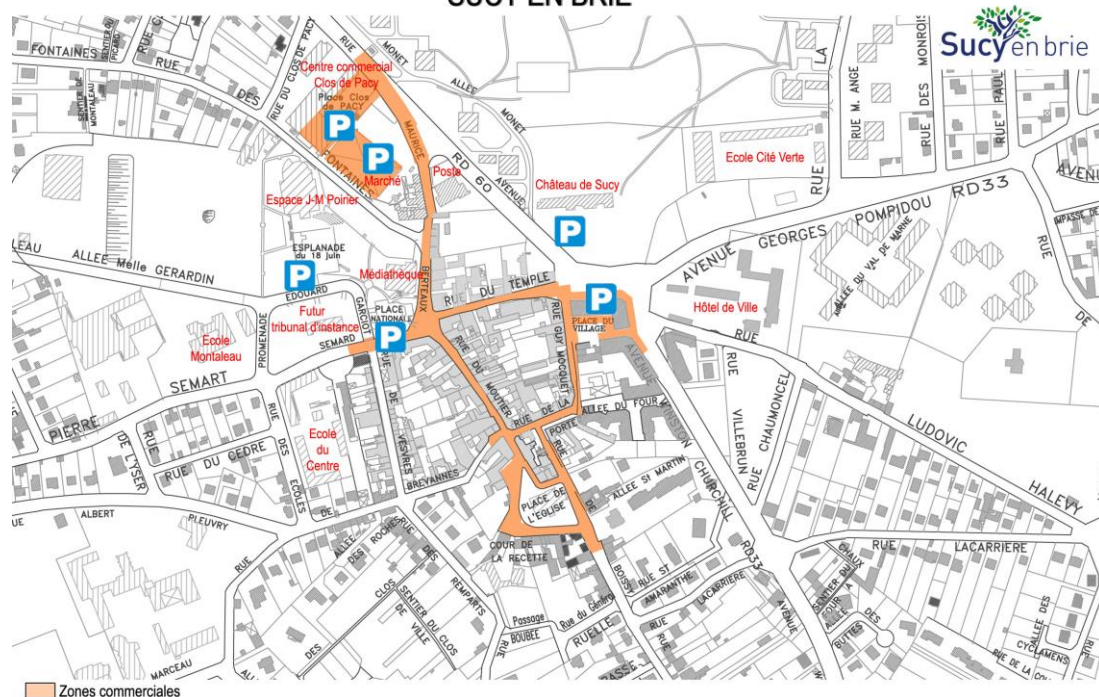
Il se compose d'un petit centre commercial de proximité regroupé autour d'un « Franprix » (boulangier, coiffeur, pharmacie) ainsi que des commerces de restauration situés dans des rues attenantes, soit une dizaine d'enseignes

II – L'ACTUEL PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

En avril 2010, avec avis favorable des chambres consulaires, un Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat a été instauré sur le Centre-Ville, incluant le secteur du Bourg ancien et celui du Clos de Pacy.

Il répondait à la problématique de surreprésentation de certaines activités tertiaires (banques, assurances, agences immobilières...) sur le centre-ville, conduisant à un déficit de diversité commerciale, mais aussi à une perte d'attractivité et d'animation du quartier. Le centre-ville enregistrait un taux de vacance commerciale modéré mais supérieur à celui des autres quartiers commerçants de la commune.

PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE SUCY EN BRIE



- Le 9 Bis, 9 Ter rue Maurice Berteaux (Centre commercial du Clos de Pacé) jusqu'à la Médiathèque
- La rue des Fontaines du 6 au 2
- La rue du Temple
- La Place du Village
- La rue Ludovic Halevy du 2 au 4
- La rue de la Porte
- La rue du Moutier
- La Place de l'Eglise
- La rue de Boissy du 1 au 17
- La rue Pierre Sémard du 1 au 5
- La rue de Brevannes du 1 au 3

UN OUTIL EFFICACE AU SERVICE DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE

L'instauration de ce Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat nous confère une visibilité sur les potentielles cessions de fonds et de baux commerciaux.

Cela nous permet ainsi d'anticiper des actions de prévention commerciale. Nous pouvons ainsi sensibiliser les cédants et les propriétaires de locaux concernant les activités surreprésentées ou peu qualitatives non souhaitées, interpeller les porteurs de projets sur les activités manquantes.

L'exercice du droit de préemption n'est que l'ultime mesure lorsqu'une cession de fonds menace l'équilibre du linéaire commercial et que les démarches de concertation préalables n'ont pu aboutir.

Dès 2015, le projet d'aménagement de la ZAC Centre-Ville a été lancé afin de renforcer et de diversifier l'offre de commerces, en créant une continuité urbaine et du linéaire commercial. Ces premières phases de réalisation ont vu le jour en 2019 avec la création du parking Montaleau de 250 places et l'aménagement du parvis du château. Puis en 2021, a suivi la livraison du « Clos de Sévigné » accueillant en pied d'immeuble La Poste et la concession de cycles Giant.

En 2018-2019, le Bourg ancien a fait l'objet d'une requalification à travers l'aménagement de nouveaux espaces publics urbains (square de l'église et parvis étendu), la pose de pavage à l'ancienne, un nouveau mobilier et éclairage urbain, une piétonisation hebdomadaire.

Grâce à l'ensemble de ces mesures, ainsi qu'à une prospection active de porteurs de projets qualitatifs et ciblés, notre centre-ville s'est métamorphosé et connaît un regain de dynamisme et d'attractivité.

DE NOMBREUSES IMPLANTATIONS DE COMMERCES QUALITATIFS

Notre politique de redynamisation du Centre-Ville a permis ces dernières années la création de nombreux commerces qualitatifs, offrant des activités jusque-là pas ou peu représentées sur le linéaire.

Citons principalement au fil des années :

La création d'une boutique Ephémère gérée par la ville

Un artisan chocolatier

Une épicerie bio

Un salon de tatouage

Un bar à sourcils

Une activité de prêt à porter et jouets pour enfants

Deux activités de prêt à porter femme tendance

Un restaurant indien

Une épicerie fine

Un commerce de jeux de société

Un artisan créateur de mobilier

Une activité de produits bio et écoresponsables

Un salon de thé

Un concept store

Une activité de prêt à porter masculin

Un traiteur italien

Une vigilance continue est de mise pour préserver ce nouvel équilibre et de nombreux défis sont encore à relever sur le centre-ville : l'installation d'un boucher charcutier traiteur, la réouverture de la Maison de la presse, la création d'un restaurant bistronomique au nom d'un chef renommé...

Nous devons également nous atteler à la requalification d'autres quartiers commerçants qui, s'ils étaient assez dynamiques en 2010, doivent aujourd'hui être l'objet d'une vraie vigilance.

III – EXTENSION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

L'évolution du linéaire commercial sur les deux autres principaux quartiers commerçants de la Ville nous préoccupe, tout comme en centre-ville, et requiert que nous ayons les outils pour intervenir quand la situation le justifie.

De même que le centre-ville, ces deux quartiers sont d'ailleurs répertoriés dans notre PLU comme des secteurs d'incitation au développement de l'activité commerciale. La majoration des hauteurs des constructions y est autorisée, dès lors que les pieds d'immeubles sont occupés par des commerces.

A travers l'axe des parcs, en l'occurrence le Parc Montaleau sur le secteur Gare, nous développons une colonne vertébrale de mobilités douces entre le centre-ville et le centre-gare. Cet itinéraire piéton et cyclable est le plus court chemin pour relier le centre-ville à la gare. C'est également dans cette logique que nous souhaitons l'extension du périmètre de sauvegarde au quartier de la Gare.

LE QUARTIER DE LA GARE

Le quartier de la Gare bénéficie d'un environnement résidentiel mixte composé de zones pavillonnaires et d'habitat collectif.

2 programmes immobiliers ont vu le jour en secteur Gare :

- l'Ô : 69 logements livrés en 2019
- La résidence jeunes actifs Nexity : 129 logements livrés en 2020

En projet : Les nouveaux constructeurs, environ 50 logements, dépôt de permis au 1^{er} semestre 2022.

Au total les programmes déjà réalisés se sont traduits par la création d'environ 200 logements, drainant plus de 400 personnes.

Le secteur de la Gare est à proximité de nos 6 parcs d'activités destinés à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et de services sur plus de 15 hectares, qui regroupent un tiers des entreprises locales. Parmi eux, l'Eco Parc, de conception plus récente, est labellisé Haute Qualité Environnementale.

Projet de réaménagement du Pôle Gare

Un projet de réaménagement et de requalification de la place de la Gare rentre dans sa phase d'étude en partenariat avec la Ville, le GPSEA, le Département, Ile-de-France Mobilités et la RAPT, avec un calendrier prévoyant sa livraison en 2026.

Les principaux objectifs de cette étude sont de requalifier et de réorganiser la Gare routière qui accompagne notre gare ferroviaire et de sécuriser l'accès piéton à ces deux gares, tout en remédiant à la rupture de continuité due aux voies ferrées.

Elle a également pour finalité de dynamiser, de rendre plus attractif et plus convivial l'espace urbain autour du pôle gare.

Il s'agit de recréer un espace public disponible pour tous, pas uniquement pour les voyageurs, en laissant une grande part au cheminement piéton sécurisé et en créant les

conditions d'appropriation pour d'autres usagers : zone de repos, espaces d'animation et de manifestation...

Diagnostic commercial

Le quartier gare comprends 46 commerces dont la plupart se situent sur la place de la gare où à proximité immédiate. Il compte :

- 1 charcutier-traiteur (en cours de cession de fonds)
- 1 boucherie (en cours de cession de fonds)
- 2 boulangeries-pâtisseries,
- 1 épicerie générale
- 3 bars – brasseries
- 2 restaurants (dont 1 en cours de cession de fonds)
- 5 restaurations rapide à emporter (dont 1 en cours de cession de fonds)
- 5 coiffeurs/barbiers (dont un fermé suite retraite)
- 1 institut de beauté
- 2 fleuristes (dont 1 en cours de cession de fonds)
- 1 commerce d'achat d'or/bijouterie (continuellement fermé)
- 1 auto-école
- 1 pharmacie
- 2 Opticiens
- 1 cabinet dentaire (continuellement fermé)
- 1 ambulancier
- 6 activités artisans bâtiment/décoration (Portail, fenêtre, parquet, agencement commerces, travaux tout corps d'état, vente de peintures/revêtement)
- 3 agences immobilières
- 1 courtier en prêt immobilier
- 1 agence bancaire transformée en DAB
- 2 services à la personne
- 1 retoucheur
- 1 pressing (très fréquemment fermé et aujourd'hui en dépôt de bilan)
- 1 local vacant

Sur les 10 dernières années, certaines mutations d'activités ont engendré une baisse de qualité des commerces du quartier. Il est constaté le développement d'enseignes de restauration rapide peu qualitatives, mais également l'ouverture de coiffeurs/barbiers avec prestations à prix bradés et de certains commerces ayant la plupart du temps porte close.

Ceci a attiré une nouvelle clientèle sur ce secteur dont se plaignent les commerçants qualitatifs du quartier. Une clientèle peu respectueuse, qu'ils jugent préjudiciable à l'image du quartier, à leur activité et à la tranquillité de leurs clients.

Contrairement au Centre-Ville bénéficiant du périmètre de sauvegarde, nous n'avons pu, sur le quartier de la gare, réguler et maîtriser autant que nous le souhaitons la diversité et la qualité de ces nouvelles implantations.

Cinq cessions de fonds de commerce sont en cours, dont quatre de métiers de bouche et nous devons donc pouvoir au plus vite intervenir afin de restaurer un linéaire commercial qualitatif, à la hauteur de notre futur projet d'aménagement du pôle gare.

Un enjeu d'autant plus essentiel que le pôle gare représente une situation d'entrée de ville, et par là même, une vitrine pour la commune de Sucy en Brie.

LE QUARTIER MANITOT - CAUCHY

Le quartier Maniot-Cauchy bénéficie d'un environnement résidentiel mixte, essentiellement pavillonnaire avec de petits collectifs.

Diagnostic commercial

Le quartier Maniot-Cauchy comprends 22 commerces se réparties en deux pôles, autour du carrefour Maniot et de la place Roland Cauchy.

Il compte :

- 1 boucherie
- 1 boulangerie-pâtisserie,
- 2 épiceries générales (dont une en cours de cession)
- 1 bar – brasserie
- 3 restaurants
- 1 restauration rapide à emporter (récemment fermée)
- 1 coiffeur
- 2 instituts de beauté
- 1 fleuriste
- 1 activité presse/librairie/papeterie (gérant souhaitant partir à la retraite)
- 1 commerce de vente de 2 roues
- 1 auto-école
- 1 station-service
- 1 ambulancier
- 2 agences immobilières
- 1 service à la personne
- 1 local vacant

Sur le quartier Maniot, une partie des commerces, en particulier ceux de la rue Jean Moulin sont peu qualitatifs, vieillissants et installés dans des locaux, parfois à la limite de la vétusté, et nécessitant à minima une forte rénovation.

Un fort décalage est ressenti entre cette partie du linéaire commercial peu valorisante et les attentes de la clientèle de proximité, venant du quartier du grand Val, très résidentiel, qui jouxte le Carrefour Maniot.

Du fait des deux locaux vacants et des deux cessions en cours ou à venir sur ce secteur, nous souhaitons pouvoir intervenir au plus vite afin de restaurer un linéaire commercial qualitatif, répondant aux souhaits de la clientèle du quartier.

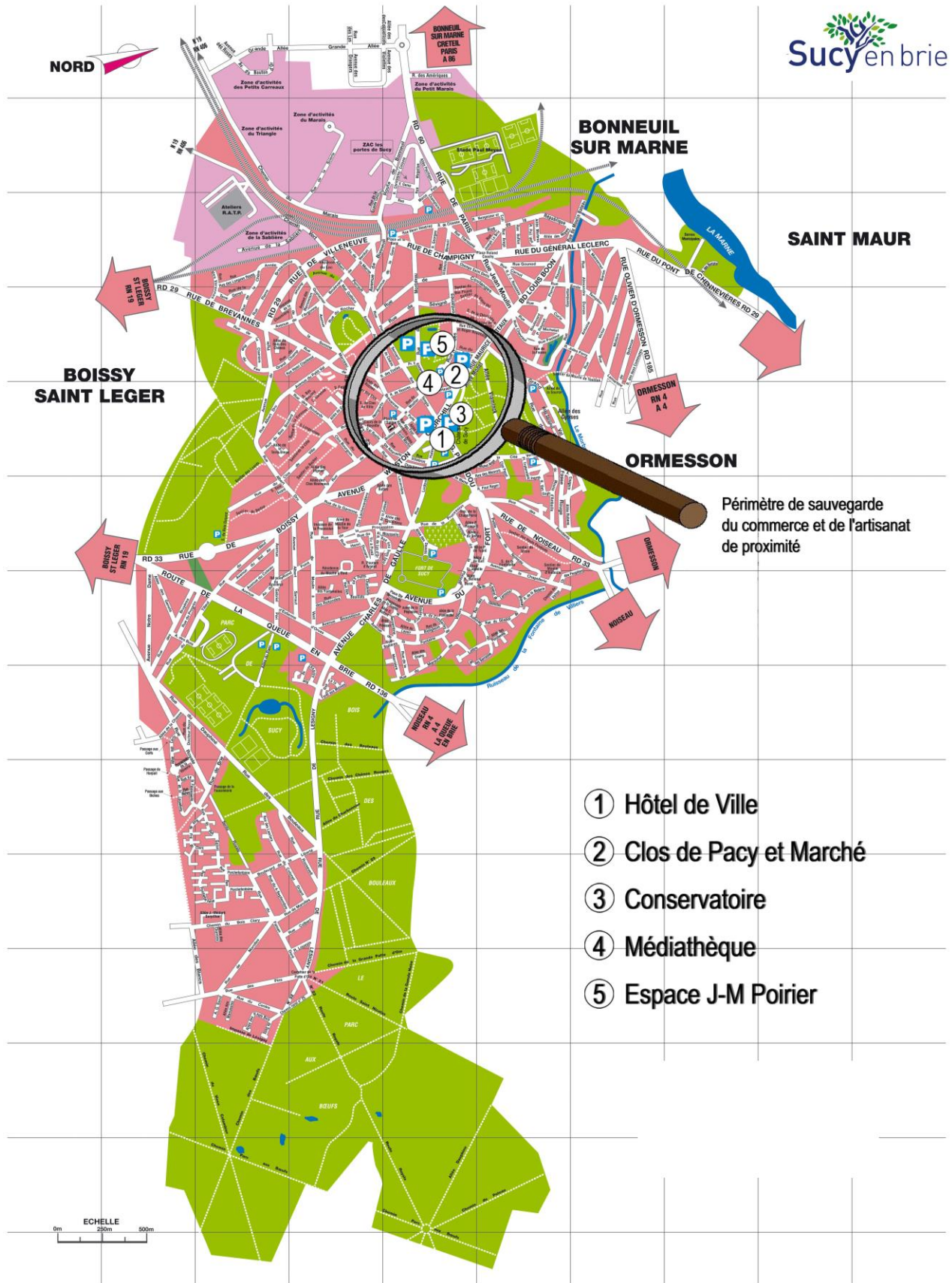
CONCLUSION

Cette extension de notre Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat concerne 68 locaux commerciaux et artisanaux, soit 30 % de l'appareil commercial communal.

Elle permettrait d'élargir notre politique de redynamisation, de requalification et de diversification du linéaire commercial, menée avec succès en Centre-ville, à ces deux quartiers de la Gare et de Maniotot-Cauchy dont l'attractivité doit demeurer.

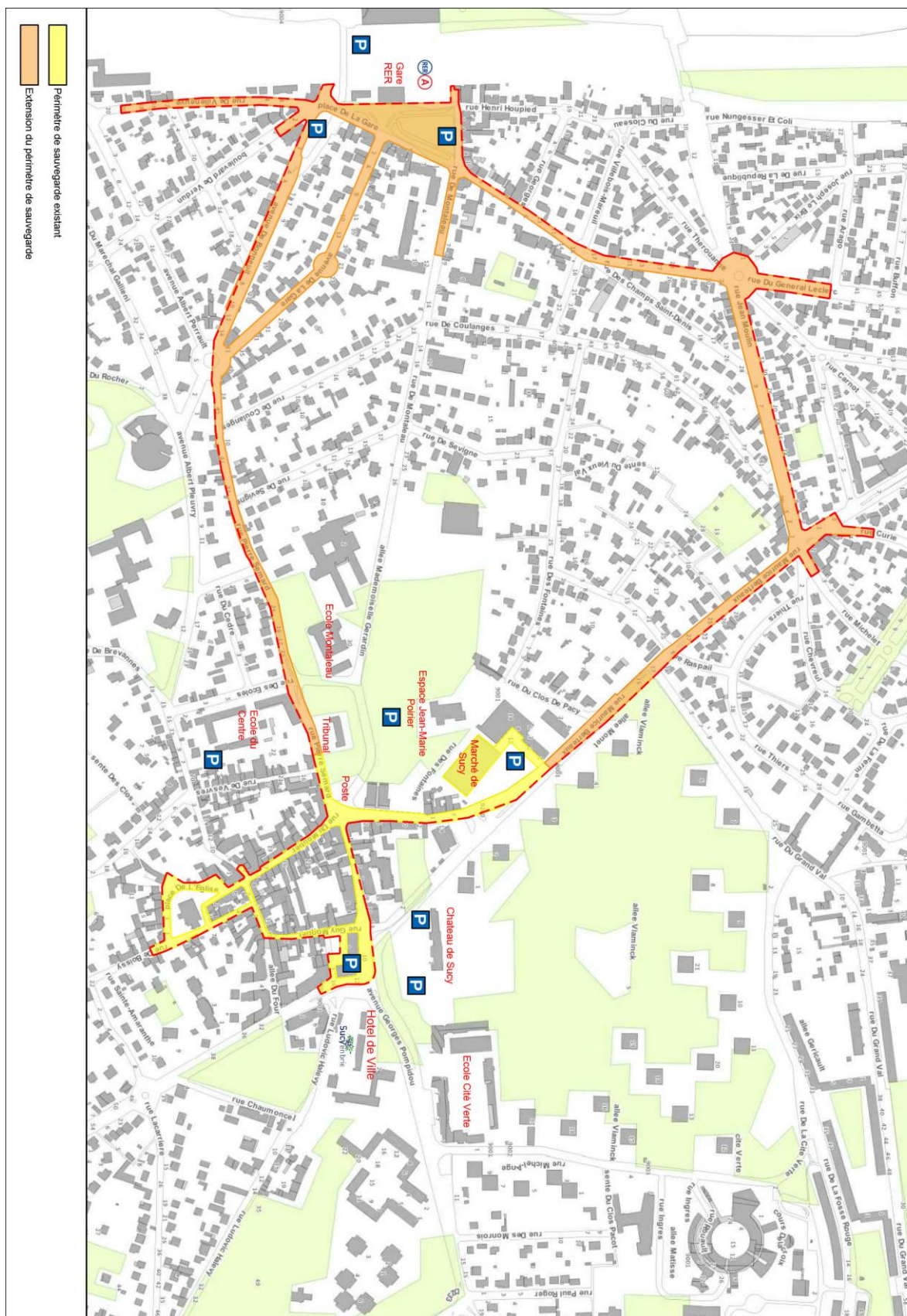
ANNEXE 1

PLAN DE LA VILLE DE SUCY EN BRIE



ANNEXE 2

PLAN D'EXTENSION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT



EXTENSION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE DE LA VILLE DE SUCY EN BRIE

ANNEXE 3

EXTENSION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

LISTE DES RUES ET DES PLACES CONCERNEES

Quartier de la Gare

6 rue Pierre Semard
Place Fernande Doudot
2 au 4 avenue de la Gare
2 avenue de Bonneuil
2 boulevard de Verdun
2 au 4 rue de Villeneuve
55 rue de Villeneuve
Place de la Gare
1 au 5 rue de Montaleau
1 au 19 rue de Champigny
22 rue de Champigny

Quartier Manitot – Cauchy

13 au 19 rue Maurice Berteaux
18 rue Maurice Berteaux
1 rue Michelet
1 boulevard Louis Boon
2 boulevard Louis Boon
2 rue Curie
2 rue Jean Moulin
1 au 21 rue Jean Moulin
38 rue Jean Moulin
1 Place Roland Cauchy