

N° de page	2012	...
2	DEL-12-03	1/4

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Canton de
Combs-la-Ville

Département de
Seine-et-Marne

L'an deux mille douze,
Le 30 janvier à 20h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques FOURNIER, Maire.

Date de convocation : 24 janvier 2012	Nombre de conseillers		
Date d'affichage : 24 janvier 2012	En exercice : 33	Présents : 26	Votants : 32

Étaient présents : Mmes et MM - Fournier, Magne, Benitez, Valerii, Lantoine, Clédat, Demoulin, Brenot, Gillis, Durual, Razafindrakoto, Herbet, Lebourg, Casset, Maitre, Delpy, Louchet, Guédiri, Abderrahmane, Bounabi, Auché, Moureaux, Deleyrolle, Brandy, Le Scornec, Kaouane,

Absents représentés : Mmes et MM - Turba représenté par Fournier, Sarfati représentée par Clédat, Dorée représentée par Valerii, Moïse représentée Magne, Afouf représentée par Moureaux, Bouy représentée par Kaouane
formant la majorité des membres en exercice.

Absente : Mme - Kpenou

Secrétaire de séance : Monsieur Angelo VALERII

Rapporteur : Madame Christelle MAITRE

Objet : Commerce : Instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux et les fonds et baux commerciaux

Le Conseil Municipal, en sa séance du 25 septembre 2006, a institué par la délibération n°06-60 un droit de préemption spécifique « aux fonds et baux commerciaux et fonds artisanaux »; il a défini, lors de la même séance, un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité institué dans le centre-ville de la commune.

Cette délibération exprimait une volonté municipale forte de maintenir les activités commerciales et artisanales de proximité. Elle a été prise en application des dispositions de la loi n°2005-882 du 02 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises, dans l'attente de la parution de son décret d'application. Afin d'analyser l'ensemble du champ d'étude touchant aux problématiques du commerce de proximité, et d'élaborer un dossier FISAC, un diagnostic portant sur l'analyse du commerce et de l'artisanat de proximité a été réalisé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne en 2009.

N° de page	2012	...
2	DEL-12-03	2/4

Ainsi, au vu des conclusions du rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et du plan de localisation, ci-annexés, il est proposé que le droit de préemption spécifique « sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés» soit institué sur plusieurs périmètres où sont présents la majorité des commerces et lieux d'artisanat de proximité moisséens, à savoir :

- le centre-ville
- et les trois pôles d'hyper proximité situés dans les quartiers
 - de Jatteau,
 - de Lugny,
 - et des Maillettes.

A cette délibération sont annexés, conformément à la législation en vigueur :

- un plan précis des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,
- un rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, dans lequel les risques pesant sur la diversité commerciale et artisanale apparaissent clairement et ce pour tous les périmètres à instituer.

Le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité, particulièrement en centre-ville, constitue un enjeu fort, tant pour des raisons économiques que sociales. Si le commerce et l'artisanat de proximité ont une fonction économique importante, ils sont aussi vecteurs d'une dynamique urbaine, d'attractivité, de convivialité et d'animation de la ville. De ce fait il apparaît primordial d'instituer un droit de préemption « sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés» afin de conserver la dynamique urbaine.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1, 214-2 et R. 214-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités et notamment l'article L 2122-22 21°,

Vu la loi n°2005-882 du 02 août 2005,

Vu le décret portant application des dispositions de la loi n°2008-776,

Vu l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne émis en date du 06 décembre 2011,

Vu l'avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne émis en date du 26 décembre 2011,

Vu l'avis favorable de la commission aménagement en date du 17 janvier 2012,

Vu le plan présentant les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité annexé à la présente délibération,

Vu le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité au sein de la zone agglomérée de Moissy-Cramayel et les menaces pesant sur ces derniers,

N° de page	2012	...
2	DEL-12-03	3/4

Considérant la volonté de la commune de pérenniser l'activité commerciale et artisanale de proximité dans le centre-ville et les trois pôles de commerces proposant une offre d'hyper proximité,

Considérant que l'attractivité commerciale et artisanale de la zone agglomérée de Moissy-Cramayel repose en partie sur la diversité commerciale et qu'il convient de préserver,

Considérant la nécessité pour la commune de conserver des activités commerciales de proximité indispensables à la satisfaction des besoins immédiats des moisséens,

Sur proposition du Maire,

Le Conseil municipal,

prend acte

du rapport susvisé, de ses conclusions et du plan de localisation des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité annexés à la présente délibération,

dit

qu'il convient de maintenir une diversité d'activités commerciales et artisanales sur le territoire communal, et en particulier dans les périmètres figurant au plan annexé,

décide

d'instaurer quatre périmètres de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité sur la zone agglomérée de la commune représentés sur le plan annexé à la présente délibération, à savoir :

- dans le quartier de Jatteau :
 - avenue de l'Europe, pour partie,
- dans le quartier Lugny :
 - rue des Pièces de Lugny, pour partie,
 - rue des Epinettes, pour partie,
- dans le quartier des Maillettes :
 - place de la Fontaine,
 - passage des Bricoliers,
- dans le centre-ville :
 - rue de l'Egalité,
 - rue de la Liberté,
 - place du 14 juillet 1789,
 - rue de la Cure,
 - avenue Philippe Bur,
 - rue Pierre Semard,
 - place du Souvenir,
 - rue de la Cocarde,
 - avenue Pasteur et avenue Jean-Jaurès pour partie,

N° de page	2012	...
2	DEL-12-03	4/4

décide

d'instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carré situés à l'intérieur des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sus-décrits.

précise

que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et qu'elle sera consultable, ainsi que ses annexes aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie et que mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

précise

qu'à la date à laquelle elle aura acquise un caractère exécutoire, la présente délibération abrogera et remplacera la délibération du 25 septembre 2006, n°06/60.

autorise

Monsieur le Maire à signer tous documents utiles à cette affaire.

Fait et délibéré ce jour à la majorité des suffrages exprimés
Ont voté contre : Mme – MM. Brandy, Deleyrolle, Le Scornec

signé
Le Maire
Jean-Jacques Fournier

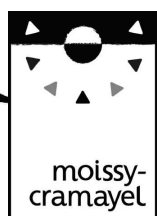
Certifie exécutoire la présente délibération

- Télétransmise en Préfecture le :
- Publiée le :

Annexe à la délibération permettant
d'instituer un droit de préemption sur les
fonds artisanaux, les fonds de commerce, les
baux commerciaux et les terrains faisant
l'objet de projet d'aménagement commercial

-

RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE



Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Place du Souvenir - BP 24 - 77557 Moissy-Cramayel Cedex - tél : 01 64 88 15 00 - fax : 01 64 88 15 25
e-mail : mairie@ville-moissycramayel.fr - site : www.moissy-cramayel.fr

1) Le contexte réglementaire

1-1) L'inscription juridique (entre 2005 et 2009)

- La loi n°2005-882 en faveur des petites et moyennes entreprises
- La loi n°2008-776 de modernisation de l'économie

1-2) L'inscription au code de l'urbanisme

- L'institution du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial
- L'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial
- La rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain faisant l'objet de projet d'aménagement commercial

2) Le contexte moisséen

2-1) L'organisation territoriale du commerce et de l'artisanat de proximité

2-1-1) Le centre-ville

2-1-2) Les pôles de quartiers

- Le quartier de Jatteau
- Le quartier de Lugny
- Le quartier des Maillettes : la place de la fontaine

2-2) L'environnement commercial de la commune de Moissy-Cramayel

3) Diagnostic de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité

3-1) Les atouts

3-1-1) Une offre commerciale adaptée aux besoins de proximité : à conserver et à développer

3-1-2) Le maintien d'une activité commerciale et artisanale de proximité : une volonté partagée par les commerçants et les pouvoirs publics

3-2) Les inconvénients

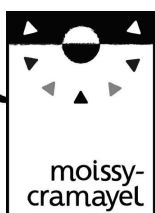
3-2-1) Une sur-représentation de certains types de commerce

3-2-2) La perte d'une polarité commerciale en centre ville

3-2-3) Une concurrence des pôles d'activités et centres commerciaux environnants

3-2-4) Les problèmes d'insécurité récurrents

Conclusion



1) Le contexte réglementaire

La mise en place d'un droit de préemption spécifique aux fonds et baux commerciaux, aux fonds artisanaux et plus récemment aux terrains ayant vocation à porter des commerces d'une surface comprise entre 300 et 1000 m² a été institué en 4 ans.

Différentes lois, accompagnées de leur décret d'application, ont permis de l'instituer.

1-1) L'inscription juridique (entre 2005 et 2009)

- la loi n°2005-882 en faveur des petites et moyennes entreprises

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (PME) a permis que soit institué un nouveau droit de préemption. Ainsi, au regard de son article 58, les communes disposent d'un nouveau droit de préemption qu'elles peuvent utiliser lors de la cession :

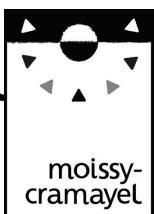
- ✓ de fonds artisanaux,
- ✓ de fonds de commerce,
- ✓ ou de bail commercial.

Le décret d'application n°2007-1827, de la loi n°2005-882 a permis de mettre en place concrètement ce droit de préemption.

- La loi n°2008-776 de modernisation de l'économie

Le 4 août 2008, la loi de modernisation de l'économie à ajouter la possibilité de préempter (au titre du droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux et sur les fonds artisanaux) des terrains d'une surface comprise entre 300 et 1000 m² ayant vocation à accueillir des commerces.

Le décret d'application de la loi n°2008-776 a précisé les modalités d'application du droit de préemption, à savoir qu'il pourra être utilisé dans le cas de cession à titre onéreux de terrains portant des commerces ou destinés à porter des commerces dans un délai de 5 ans à compter de leur aliénation, dès lors que ces commerces sont des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux (au sens du L. 752-3 du code de commerce).



Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Place du Souvenir - BP 24 - 77557 Moissy-Cramayel Cedex - tél : 01 64 88 15 00 - fax : 01 64 88 15 25
e-mail : mairie@ville-moissycramayel.fr - site : www.moissy-cramayel.fr

1-2) L'inscription au code de l'urbanisme

Suite à l'institution juridique du droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial, différents articles ont été ajoutés au code de l'urbanisme, à savoir : les articles L 214-1 à L 214-7 et R 214-1 à R 214-16

- L'institution du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial

Les communes doivent prendre une délibération en conseil municipal afin d'instituer ledit droit de préemption.

Cette délibération doit être accompagnée :

- d'un plan précis du ou des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dans lequel le droit de préemption spécifique aux commerces sera mis en place,
- un rapport d'analyse présentant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, dans lequel apparaîtront, clairement, les menaces pesant sur le commerce et l'artisanat de proximité.

Cette délibération, ainsi que ses annexes, doivent être transmises et soumises pour avis aux chambres consulaires (Chambre de Commerce et de l'Industrie et Chambre des Métiers et de l'Artisanat).

Celles-ci auront un délai de deux mois pour transmettre leur avis à la commune.

- L'utilisation du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial

Les communes pourront, après avoir institué ledit droit de préemption, l'utiliser dans le cas de cession :

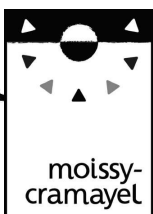
- des fonds artisanaux,
- des fonds de commerce,
- des baux commerciaux,
- et des terrains portants ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés

Le cédant devra déposer en Mairie une déclaration préalable annonçant sa cession (le formulaire CERFA n°13644*01), s'il ne le faisait pas sa vente pourrait être annulée.

La commune a un délai de deux mois pour se prononcer sur l'utilisation de son droit de préemption.

Si elle préempte, la commune a un délai de 3 mois, à compter du dépôt de la déclaration préalable, pour contracter l'acte de vente et payer ce qu'elle doit au propriétaire.

Elle aura également à exploiter le bail commercial, le fonds de commerce ou le fond artisanal jusqu'à la rétrocession de celui-ci.



1-2-3) la rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain faisant l'objet de projet d'aménagement commercial

La commune doit rétrocéder, dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, le bien à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

A défaut, et dans le cas de déclaration préalable aurait fait mention de l'identité de l'acquéreur évincé, ce dernier bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

2) Le contexte moisséen

2-1) L'organisation territoriale du commerce et de l'artisanat de proximité

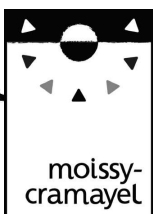
Les établissements des commerçants, artisans et prestataires de services situés dans la zone agglomérée de Moissy-Cramayel. Ils sont répartis au niveau de quatre polarités commerciales :

- le centre-ville
- et des polarités « secondaires » situées dans les quartiers suivants :
 - quartier de Lugny, rue des Pièces de Lugny
 - quartier de Jatteau, avenue de l'Europe
 - quartier des Maillettes, place de la Fontaine



A noter, que la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne, lors de l'élaboration du « diagnostic du commerce » en 2009, avait identifié 114 « commerces de détail » repartis sur l'ensemble du territoire communal.

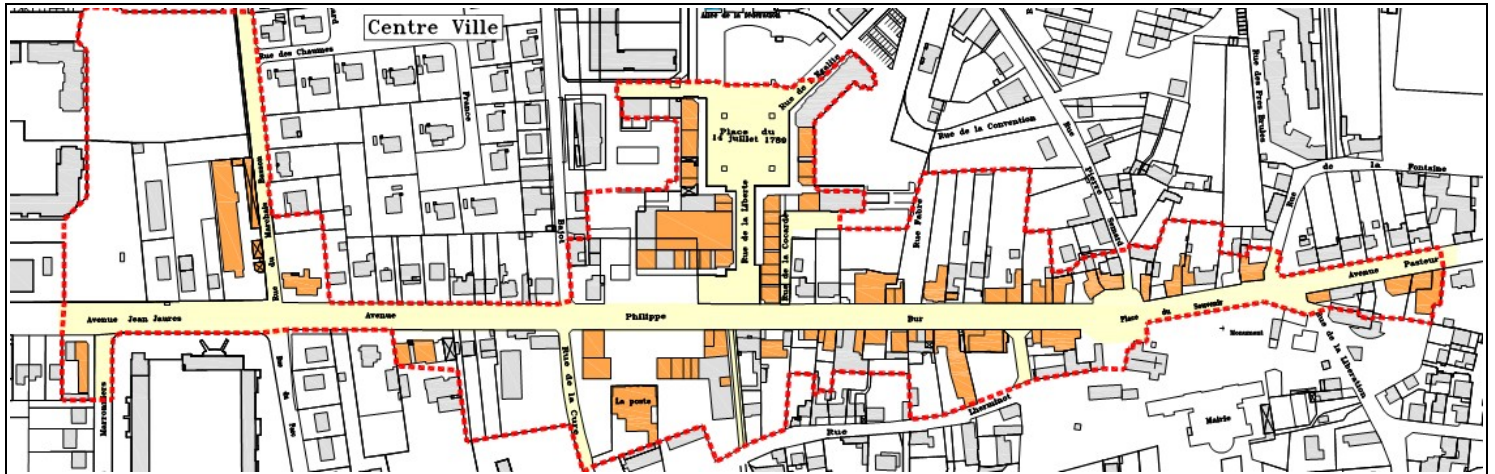
Des relevés de terrain ont été réalisés en 2011, au niveau de la zone agglomérée on dénombre 84 établissements, locaux de commerçants, artisans ou prestataires de services.



Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Place du Souvenir - BP 24 - 77557 Moissy-Cramayel Cedex - tél : 01 64 88 15 00 - fax : 01 64 88 15 25
e-mail : mairie@ville-moissycramayel.fr - site : www.moissy-cramayel.fr

Le périmètre du centre-ville



La cartographie ci-dessus reprend la délimitation du périmètre regroupant les établissements artisanaux et commerciaux situés dans la centre-ville.

Le centre-ville est la polarité commerciale qui regroupe la majorité des établissements des commerçants, artisans et prestataires de services.

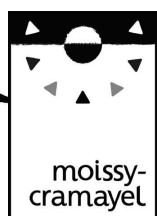
En effet, sur les 84 établissements de la zone agglomérée, 86 % se trouvent dans le centre-ville.

Le centre-ville regroupe 73 établissements répartis de la façon suivante :

	Nombre d'établissements	Représentativité de l'activité	
Café, hôtels, restaurants	12 (dont 6 établissements de restauration rapide - snacks)	16,60%	
Commerce alimentaire	11 (dont 1 supermarché de proximité sous l'enseigne Franprix)	15,20%	
Soins, beauté et esthétique	9 (dont 5 coiffeurs)	12,50%	
Service à la personne	6 (hors agences d'intérim)	8,30%	
Agence immobilière	7	9,70%	→ 23,60 %
Banque et assurance	6	8,30%	
Agence d'intérim	4	5,60%	
Commerce/réparation Automobile et moto	5	6,90%	
Pharmacie	3	4,10%	
Culture et loisir	1	1,40%	
Équipement à la personne	0		
Équipement à la maison	0		
<i>divers</i>	8	11,10%	
Total	72		
<i>Local vacant</i>	1		

L'offre est diversifiée dans le centre-ville.

- les « cafés, hôtels, restaurants » qui représentent l'activité la plus représentée dans le centre-ville. Sur ces 12 établissements on dénombre 6 pôles de restauration rapide type « snack », 4 restaurants (brasseries de type intermédiaire) et 2 cafés. Une vigilance particulière quant au maintien des pôles de restauration « intermédiaires » doit être apportée. De plus, au vu des mutations récentes, on observe un développement des pôles de restauration type snack au dépend des établissements de type brasserie intermédiaire.



- Les commerces alimentaires représentent 15% des établissements moisséens. Si l'on s'intéresse à la typologie de ces commerces sur 11 établissements répertoriés on retrouve:
 - **1 supermarché de proximité d'environ 1000 m² situé au cœur du centre-ville, la « locomotive » commerciale de la zone agglomérée,**
 - 3 boulangeries,
 - 2 boucheries-charcuteries,
 - 1 primeur,
 - 3 épiceries,
 - 1 commerces de produits exotiques.

Cette offre est variée, il faut qu'elle perdure, à minima, et idéalement qu'elle se développe afin de répondre aux besoins des 17 338 habitants que compte la commune.

Il est important de préciser que cette offre de commerces alimentaires sédentaires est complétée deux demi-journées par semaine (le mercredi et le samedi) par un marché regroupant, entre autres, une dizaine de commerces alimentaires (fruits et légumes, rôtisseurs, traiteurs, vendeur de gâteaux, ...).

- Les établissements proposant des services à la personne et des « soins de beauté et/ou d'esthétique » sont présents dans le centre-ville. Ils représentent 20 % de l'activité du centre-ville. Ce secteur d'activité est destiné à une clientèle moisséenne et est apprécié par cette dernière, de fait il doit perdurer.
- Les établissements de type agence d'intérim, banque et assurance et agence immobilière sont présents, ils représentent 23% des établissements du centre-ville. Ces établissements offrent des services non négligeables pour la population moisséenne. Cependant, ils ne doivent pas pour autant se développer de manière plus significative. En effet, il ne faut pas que les enseignes présentes en centre-ville se banalisent et se standardisent.
- Les établissements représentant le secteur de l'équipement « de la maison et de la personne » ne sont pas représentés sur le territoire communal. Cependant, comme il a été évoqué précédemment, la commune bénéficie de la présence sur son territoire d'un marché forain qui se tient en centre-ville (place du 14 juillet 1789, rue de la Liberté et placette située au droit de l'avenue Philippe Bur) deux fois par semaine. On y retrouve de nombreux commerces de vêtements, de chaussures, de « bazars » (objets divers).

De part sa localisation et son *attractivité* le centre-ville représente la polarité commerciale qui regroupe à la fois le plus de commerçants, d'artisans et de prestataires de services mais également qui attire le plus de clients.

Ce regroupement de l'activité en centre-ville est soutenu depuis 1972 par les élus moisséens et elle a vocation à perdurer.



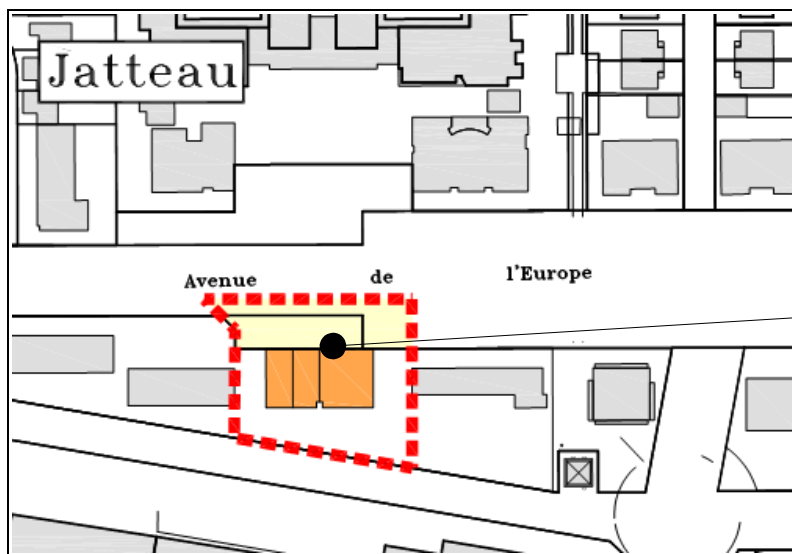
2-1-2) Les pôles de quartiers

Les pôles de quartier correspondent à des pôles de proximité. Les établissements qui y sont implantés ont vocation à apporter des services *d'hyper proximité* aux habitants des quartiers dans lesquels ils sont implantés.

Les commerces, localisés dans les trois pôles de proximité, sont repartis de la sorte :

quartier	Jatteau (avenue de l'Europe)	Lugny (rue des pièces de Lugny)	Les Maillettes (place de la fontaine)
Commerces alimentaires	1 boulangerie	1 supérette	2 1 boulangerie et 1 supérette
Soins, beauté et esthétique	1 coiffeur		1 coiffeur
Pharmacie	1	1	1
autre		1 tabac-presse	1 tabac-presse
Total	3	3	5

- Le quartier de Jatteau



Délimitation du périmètre regroupant les commerces du quartier Jatteau

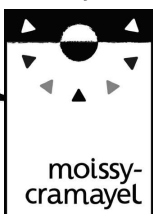


Façades commerciales en front d'avenue de l'Europe

Le pôle de proximité du quartier de Jatteau est constitué de trois commerces.

Il est situé avenue de l'Europe, à proximité de la gare RER de *Lieusaint-Moissy*, du lycée de la Mare Carré et du groupe scolaire de Jatteau. Cette localisation lui permet de bénéficier d'un flux de clients « de passage » important.

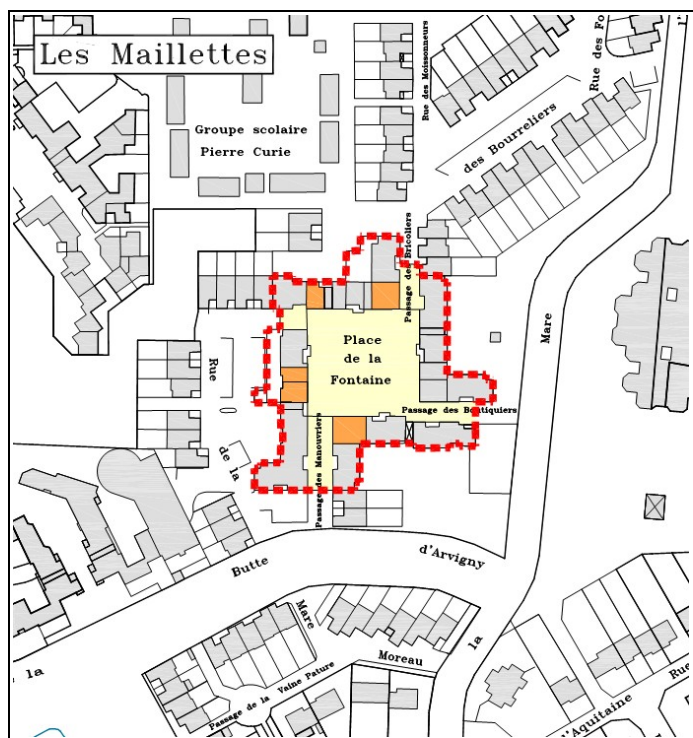
De ce fait, ce pôle de proximité bénéficiant d'une localisation privilégiée est le plus attractif des trois pôles de proximité.



Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Place du Souvenir - BP 24 - 77557 Moissy-Cramayel Cedex - tél : 01 64 88 15 00 - fax : 01 64 88 15 25
e-mail : mairie@ville-moissycramayel.fr - site : www.moissy-cramayel.fr

- Le quartier des Maillettes : la place de la fontaine

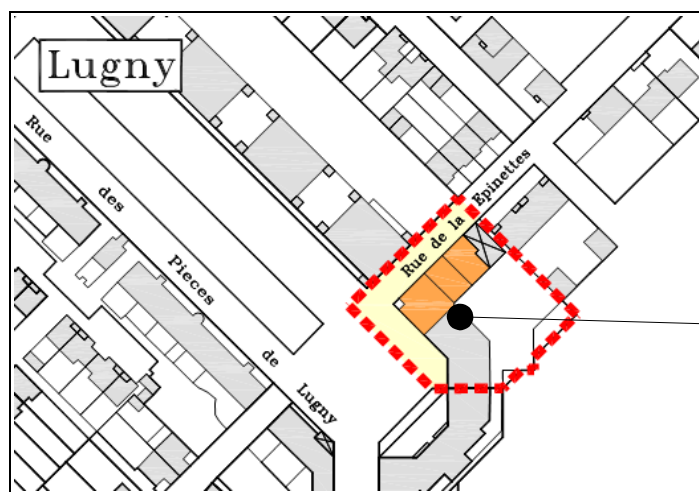


La place de la Fontaine, située dans le quartier des Maillettes, est le pôle commerçant de proximité le plus important de la commune. Il est composé de 5 commerces.

Localisé à proximité du groupe scolaire du Noyer-Perrot et de la maison de quartier du Noyer-Perrot, il reste pour autant fréquenté par une clientèle de quartier.

Délimitation du périmètre regroupant les commerces du quartier des Maillettes

- Le quartier de Lugny



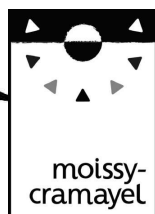
Façades commerciales à l'angle de la rue des Epinettes et de la rue des Pièces de Lugny

Délimitation du périmètre regroupant les commerces du quartier de Lugny

Le pôle de proximité du quartier de Lugny, situé au sud-ouest de la commune, est le pôle de proximité le moins fréquenté.

Il est composé de 3 établissements.

En accord avec la politique municipale menée depuis 1972, et ayant pour objectif de concentrer l'activité et l'animation commerciale en centre-ville, les pôles de quartier n'ont pas vocation à se développer. Cependant, il est primordial qu'ils perdurent en l'état.



2-2) L'environnement commercial de la commune de Moissy-Cramayel

La commune de Moissy-Cramayel est située entre deux entités territoriales très différentes:

- à l'ouest de la commune, on retrouve des densités de population importante et une offre commerciale élevée,
- alors qu'à l'est le territoire est plus rural et de ce fait les commerces sont rares voire inexistants.

La frange ouest influence beaucoup la commune et les consommateurs moisséens.

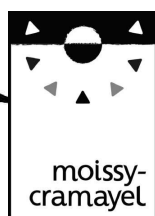
En effet, de grands centres commerciaux implantés à proximité de la commune attirent une grande partie des consommateurs moisséens.

A proximité directe de Moissy-Cramayel on retrouve :

- Carré Sénart : un centre commercial généraliste de 65 000 m²,
- Maisonnément : un centre commercial dédié à l'équipement de la maison de 42 000 m² ,
- Boisséart : un centre commercial généraliste de 23 000 m²,.

Ces quatre espaces commerciaux sont situés dans un rayon de 10 km autour de la commune de Moissy-Cramayel.

Ce sont de « gros pôles » de consommation, ils offrent une concentration et une diversité, de produits et d'enseignes. Ils sont devenus pour certains sénartais des lieux de détente et de flânerie, à l'instar de certains centres-villes.



Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Place du Souvenir - BP 24 - 77557 Moissy-Cramayel Cedex - tél : 01 64 88 15 00 - fax : 01 64 88 15 25
e-mail : mairie@ville-moissycramayel.fr - site : www.moissy-cramayel.fr

3) Diagnostic de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité

3-1) Les atouts

3-1-1) Une offre commerciale adaptée aux besoins de proximité à conserver et à développer

Les commerçants, artisans et prestataires de services proposent des produits et des services qui sont adaptés aux besoins de la population moisséenne.

En effet, au regard des résultats de l'enquête réalisée auprès des consommateurs moisséens en 2009 (dans le cadre des travaux réalisés par la CCI pour la réalisation de l'étude FISAC), il s'avère que 47% des individus fréquentent les commerces de proximité pour des achats alimentaires. Sur ces 47 %, 84 % fréquentent les commerces moisséens.

Cependant, dans cette même enquête, il apparaît que les consommateurs moisséens estiment que l'offre des commerces de proximité devrait se développer et notamment l'offre des commerces alimentaires (il manquerait par exemple des établissements proposant des produits du terroir et biologiques, une poissonnerie, ...).

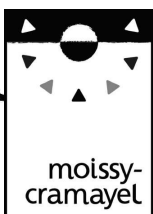
Il est, par exemple primordial, que la commune conserve ses deux boucheries-charcuteries.

3-1-2) Le maintien d'une activité commerciale et artisanale de proximité : une volonté partagée par les commerçants et les pouvoirs publics

Le maintien d'un centre-ville attractif et regroupant un pôle commercial important et dynamique, la conservation de pôles de quartier répondant à des besoins de proximité, le montage d'un dossier FISAC et la mise en place du plan d'actions en découlant sont autant d'éléments qui prouvent l'implication des élus locaux et la volonté politique de pérenniser l'offre commerciale, de la valoriser et de la développer.

Cette volonté politique est partagée par les commerçants et artisans de la zone agglomérée. En effet, en Janvier 2011, l'association des commerçants (l'AMACS, association moisséenne artisanat commerce service) a été créée.

Une nouvelle dynamique a, de ce fait, été impulsée sur la commune. Elle prouve l'implication et l'attachement de certains commerçants, artisans et prestataires de services à leur territoire.



3-2) Les inconvénients

3-2-1) Une sur-représentation de certains types de commerce

On peut craindre un amoindrissement de la diversité de l'activité commerciale

En effet, dans le cas des dernières cessions de fonds ou baux commerciaux, il est parfois difficile pour les cédants de trouver un repreneur qui puisse perpétuer l'activité en place.

Ainsi, nous pouvons nous appuyer sur deux exemples :

- le premier concerne la vente du salon de coiffure situé dans le pôle de proximité du quartier Jatteau: la propriétaire cherche à vendre son salon depuis maintenant quatre ans, or, les potentiels acquéreurs qu'elle reçoit, souhaitent toujours implanter une activité différente de celle actuellement en place.
- le second concerne le cas d'un restaurant chinois « le palais de Moissy », implanté dans le centre-ville, celui-ci n'ayant pas trouvé preneur va disparaître au profit d'une agence bancaire du CIC.

De plus, on peut noter que certaines activités tendent à se développer plus rapidement. C'est le cas, par exemple, des activités de restauration rapide *type snack*.

Dans le centre-ville sur les 12 cafés hôtels-restaurants, on ne recense pas moins de six pôles de restauration rapide dont 4 proposant des spécialités turques et qui sont regroupés dans l'hypercentre (place du 14 juillet 1789, rue de la Liberté et avenue Philippe Bur).

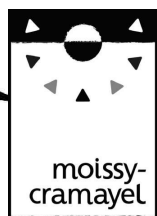
De plus, cette tendance semble se confirmer. En effet, de nombreux porteurs de projet se présentent en Mairie avec l'intention d'installer sur la commune des établissements de type *fast-food turques-khébab*.

3-2-2) La perte d'une polarité commerciale en centre-ville

On peut constater que malgré la volonté politique portée par la Mairie et traduite dans le règlement d'urbanisme, les porteurs de projets émettent *fréquemment* le souhait de s'implanter au niveau du quartier Jatteau car celui-ci présente une attractivité importante, allant au-delà du simple pôle d'hyper proximité (confère paragraphe 2-1-2-1).

De plus, on peut également constater un léger éparpillement de l'activité commerciale au niveau de l'avenue Philippe Bur. En effet, certaines activités implantées avenue Pasteur ou avenue Jean-Jaurès (restaurants, pharmacie, supérette) contribuent à la dislocation de la polarité du centre-ville.

De plus, la diminution de l'attractivité du centre-ville se manifeste également par la difficulté rencontrée par la SODES (promoteur-constructeur, propriétaire de nombreux locaux commerciaux du centre-ville) lors de la recherche de repreneurs pour certains de locaux commerciaux situés en plein cœur de la commune moisséenne. C'est par exemple le cas d'un local situé au 42 rue de Liberté et qui est vacant depuis 2 ans.



3-2-3) Une concurrence des pôles d'activité et centres commerciaux environnants

Comme il a été présenté dans le paragraphe 2-2, la commune est située à proximité de pôles commerçants très attractifs pour les moisséens et les sénartais.

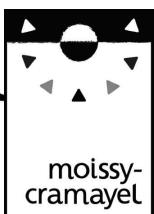
De ce fait, l'offre commerciale et artisanale de la zone agglomérée de Moissy-Cramayel ne peut être (et ne pourra être)qu'une offre de proximité car elle ne pourrait « concurrencer » ces grands pôles commerciaux.

3-2-4) Les problèmes d'insécurité récurrents

La ville de Moissy-Cramayel est victime de nombreux actes de « petite » délinquance qui touchent, notamment, les commerces de proximité.

En 2011, il a été recensé 6 braquages dans les commerces de la zone agglomérée et le Franprix (locomotive commerciale de la commune) est victime de nombreux vols à l'étalage.

Ces actes de délinquance étant relayés dans la presse, les établissements des commerçants, artisans et prestataires de services de la commune ne bénéficient pas d'une très bonne publicité, ceci impactant sur la clientèle, plus frileuse à se rendre dans les commerces de proximité, mais également sur les repreneurs qui pourraient être freinés dans le projet.



Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Place du Souvenir - BP 24 - 77557 Moissy-Cramayel Cedex - tél : 01 64 88 15 00 - fax : 01 64 88 15 25
e-mail : mairie@ville-moissycramayel.fr - site : www.moissy-cramayel.fr

Conclusion

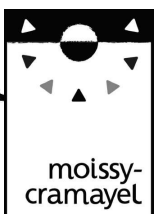
La ville de Moissy-Cramayel présente à l'heure actuelle un tissu commercial qui permet de répondre aux besoins et aux attentes de proximité des moisséens.

Cependant le développement de certaines activités (type commerce de restauration rapide par exemple), peu porteuse d'attractivité, menace le dynamisme et la diversité du commerce de proximité.

La commune est également à l'aube d'un développement urbain important (avec le projet d'éco-quartier Chanteloup). De ce fait, l'équilibre commercial de la commune, doit être pris en compte dans le cadre de l'urbanisation de la frange nord de la commune.

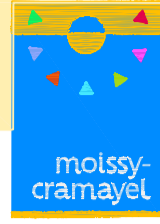
Ainsi, la commune se doit d'être attentive aux mutations qui s'opèrent au sein des locaux commerciaux situés dans la zone agglomérée et notamment dans le centre ville (cessions de baux ou de droits au bail). Elle souhaite pour cela instaurer des périmètres de préemption sur les fonds et les baux commerciaux et les fonds artisanaux.

De plus, l'institution de ce droit de préemption permettra de conserver une offre commerciale diversifiée et équilibrée sur la commune répondant de la manière la plus adaptée aux besoins et attentes des habitants et salariés.



Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Place du Souvenir - BP 24 - 77557 Moissy-Cramayel Cedex - tél : 01 64 88 15 00 - fax : 01 64 88 15 25
e-mail : mairie@ville-moissycramayel.fr - site : www.moissy-cramayel.fr



Commune de Moissy-Cramayel

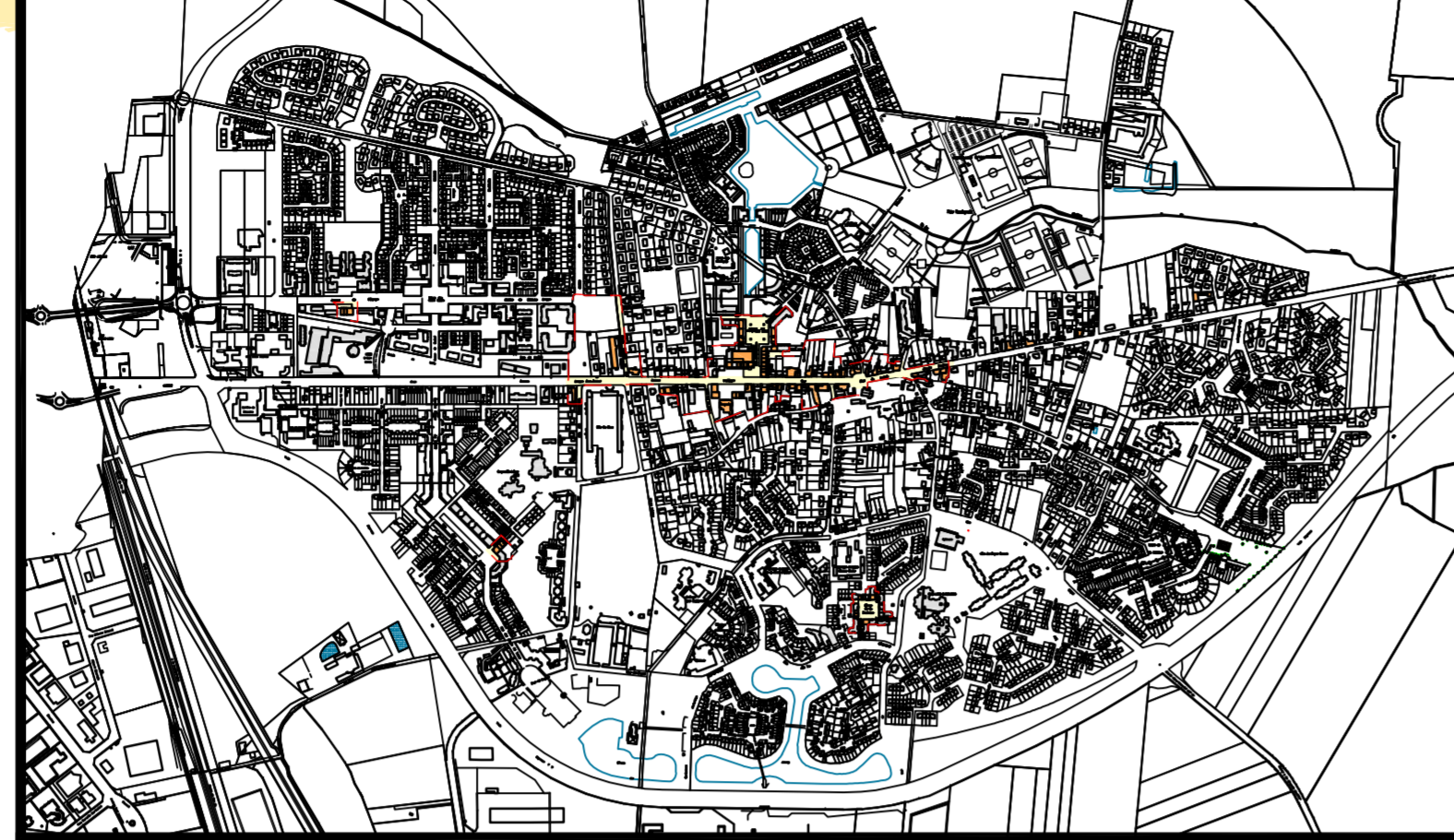
Périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Indice	Date	Nom	Modifications	Service
1	06.05.11	D.D.	Plan de repérage des commerces	Bureau d'études
2	30.11.11	D.D.	Périmètre et desserte des commerces	Bureau d'études
3				
4				
5				



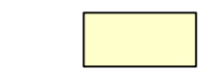
Votre contact: D.DURAND
 ☎ 01.64.88.16.18 ✉ bureauetudes@ville-moissycramayel.fr
 Observations:
 Date de création:30-11-11 | Echelle 1:1000

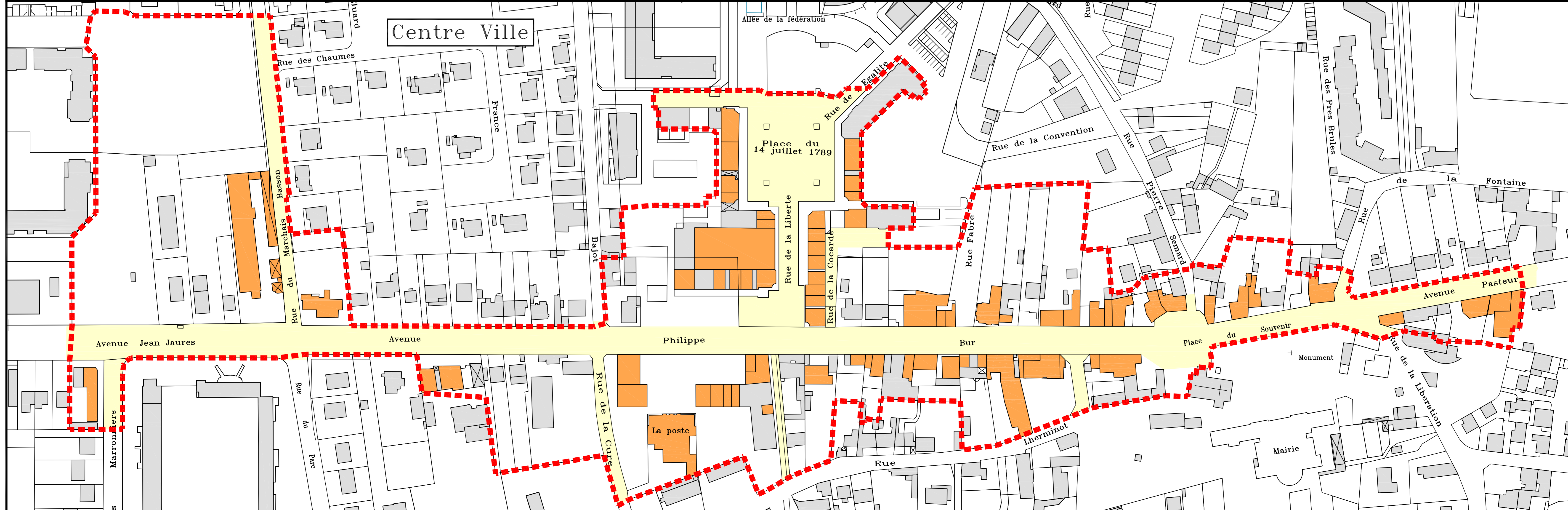
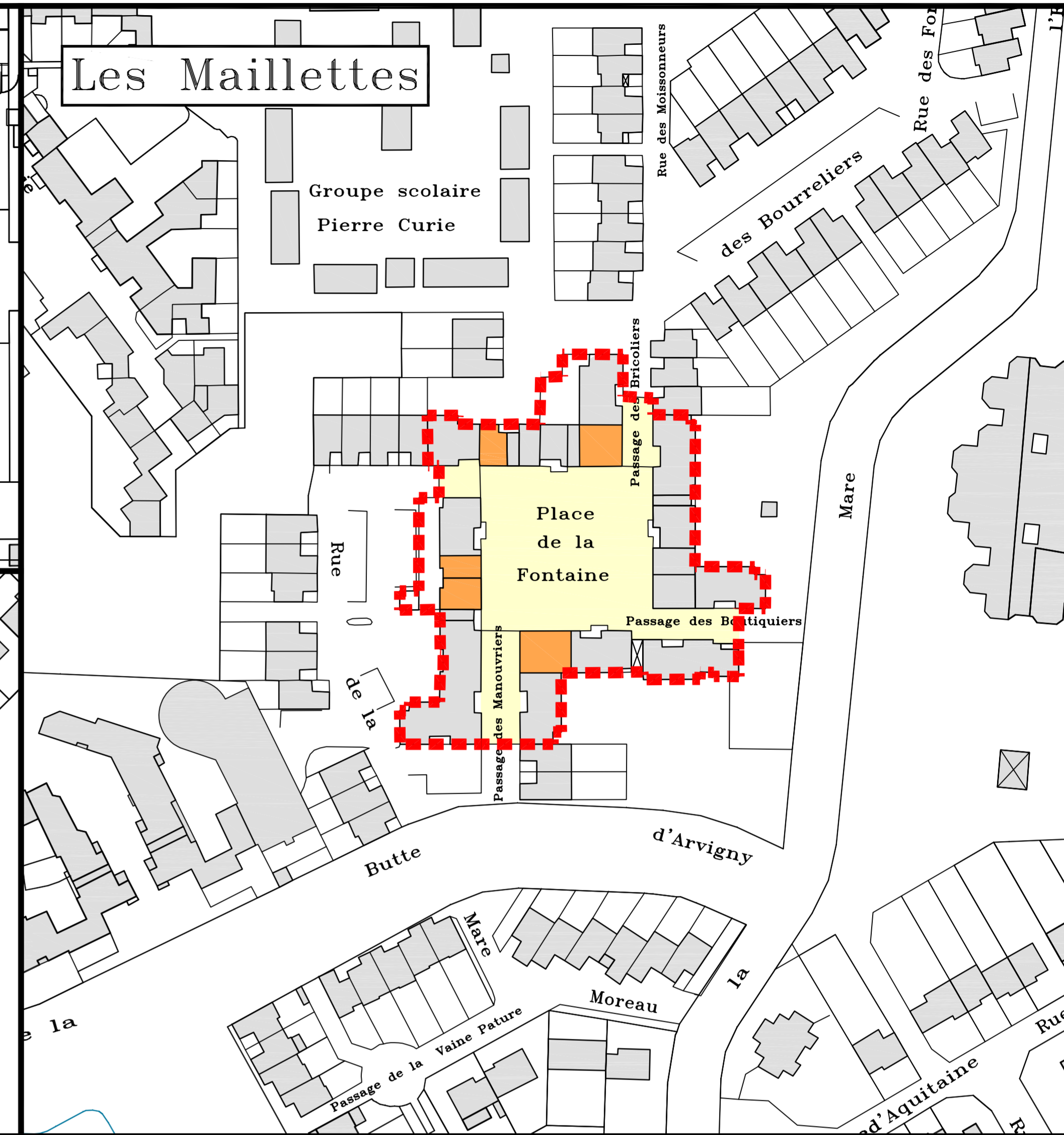
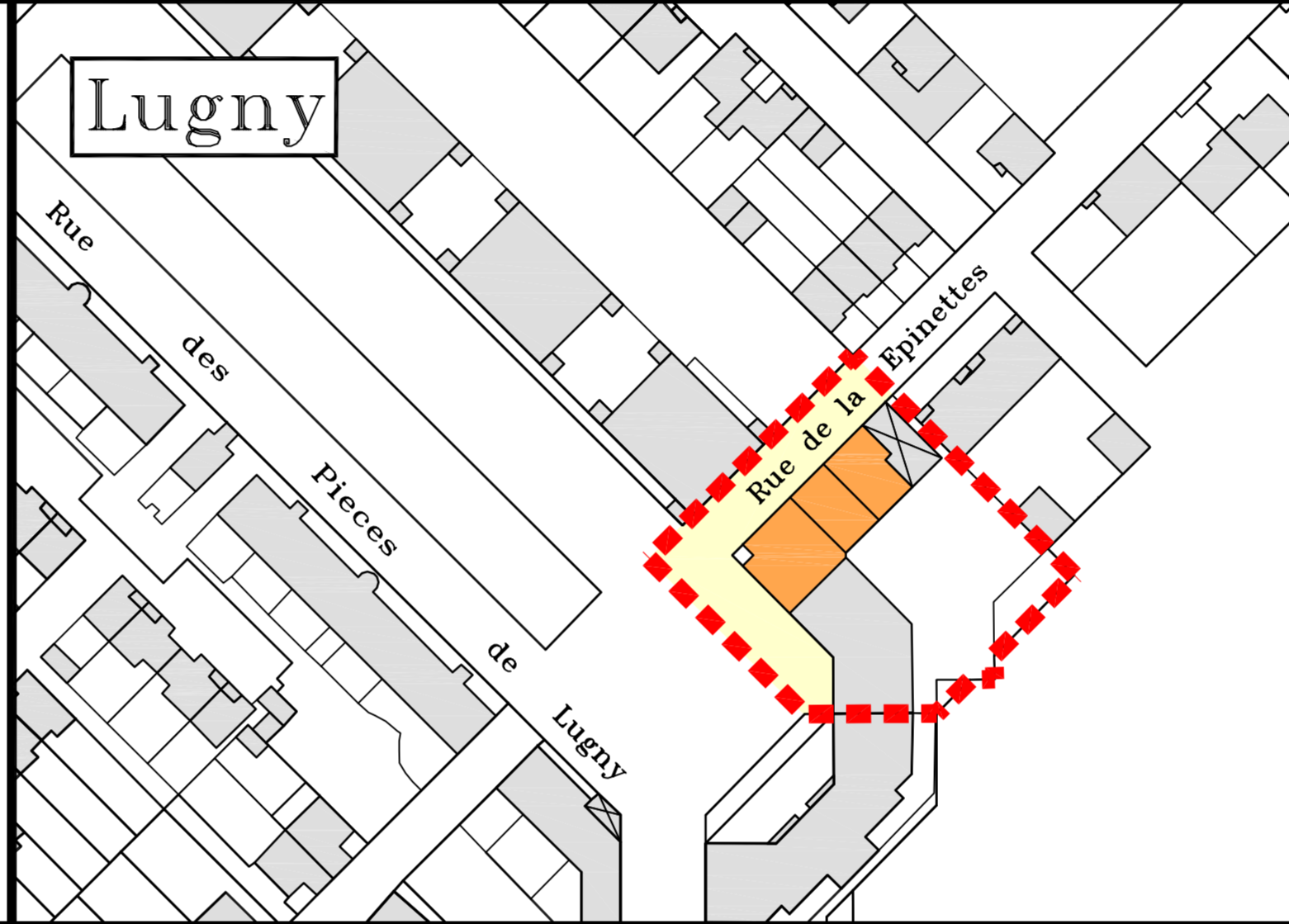
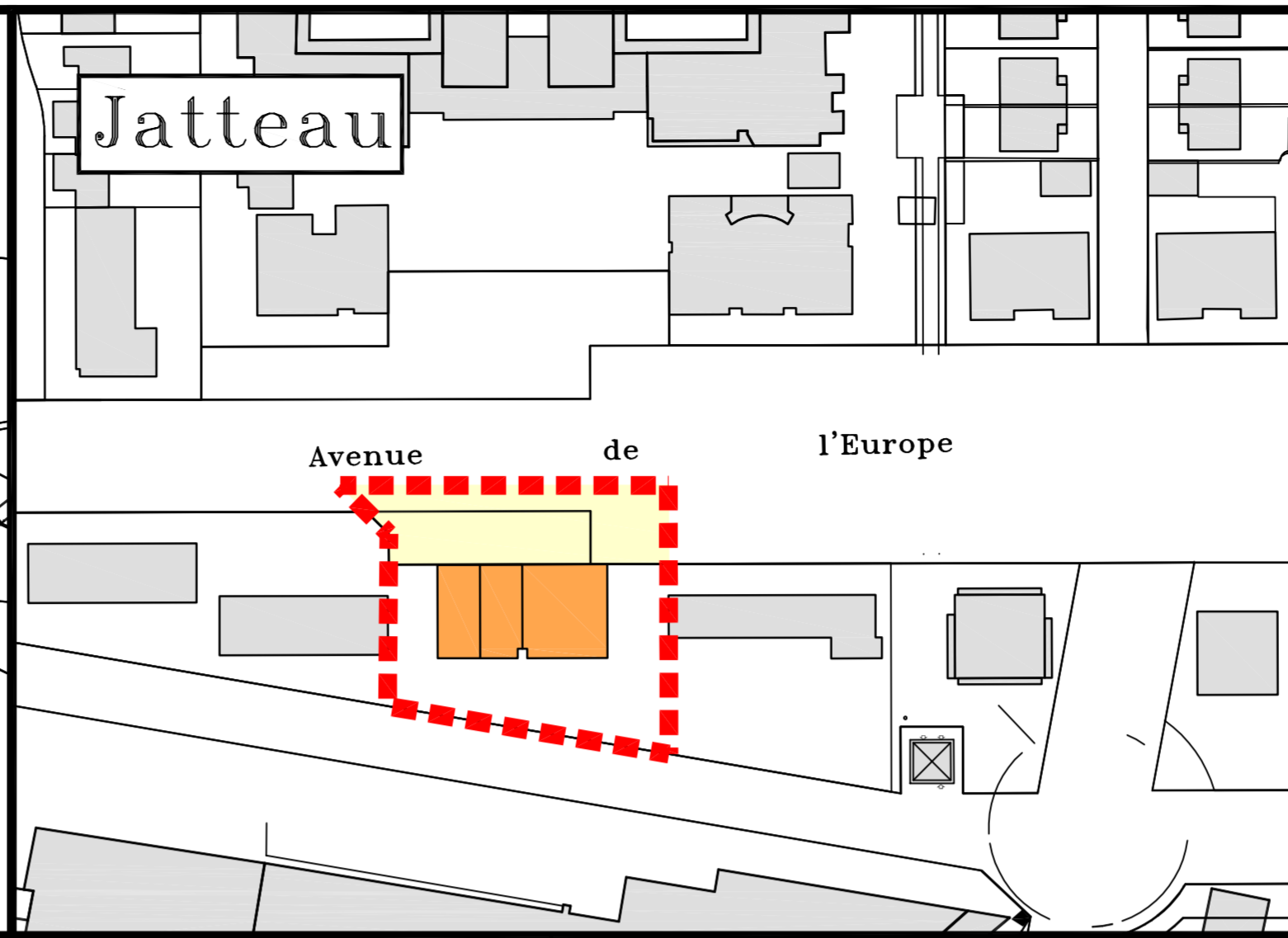
Ville de Moissy-Cramayel
 Bureau d'études
 Place du Souvenir - BP 24 - 77557 Moissy-Cramayel cedex - tél : 01 64 88 15 00 - fax : 01 64 88 15 25
 e-mail : mail@ville-moissycramayel.fr

Plan de situation des quartiers (sans échelle)



Légende:

-  Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
-  Etablissement commercial ou artisanal
-  Emprise des voiries desservant les établissements commerciaux et artisanaux





CRB / OC
339-11
Commerce

Affaire suivie par :
Valérie PINON
01.64.52.69.34.

Objet : Avis consultatif droit de préemption

A l'attention de Monsieur Jean-Jacques FOURNIER, Maire

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal souhaite délibérer pour délimiter le périmètre de sauvegarde accompagnant un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. Le projet de délibération afférent nous a été transmis le 23 novembre dernier.

Dans le cadre de sa consultation, et conformément au décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine et Marne émet un **AVIS FAVORABLE** aux motifs suivants :

- Les périmètres retenus correspondent aux polarités commerciales existantes dont la vocation de proximité et de services aux habitants de la commune a été réaffirmée dans l'étude sur l'offre commerciale menée en 2010. Ils s'appuient notamment sur une centralité commerciale affirmée et permet d'avoir une vision globale des éventuelles mutations de l'appareil commercial.
- Le souhait de la commune d'accompagner le développement du centre-ville nécessite de travailler en amont sur la structuration de l'appareil commercial. Cette prise en compte de la pérennité de la fonction commerciale s'appuie en outre sur un projet de restructuration d'envergure (dossier FISAC en cours) qui confirme là aussi, l'implication de la municipalité.

Nous vous rappelons, que cette mesure vise à préserver une offre commerciale diversifiée sur les pôles identifiés mais qu'il convient toutefois de préserver au mieux les intérêts des commerçants qui auraient à souffrir d'un encadrement trop strict de la transmission de leur entreprise.

Antoine CARDUCCI, chargé de mission Commerce-Tourisme sur votre territoire reste à votre entière disposition, pour vous accompagner dans votre démarche de maintien et de développement du commerce de proximité de votre commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Très cordialement

Jean-Robert JACQUEMARD
Président

Mairie de Moissy-Cramayel	Mairie Monsieur le Maire Place du Souvenir BP 24 77557 Moissy Cramayel Cedex
COURRIER ARRIVÉE	Melun, le 26 décembre 2011
- 6 JAN. 2012	Mairie de Moissy-C
Destinataire DGS	DGS
Copies JSF - CHN - Du Cab	09 JAN. 2012
	Servier Instructeur
	Copies



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Seine-et-Marne

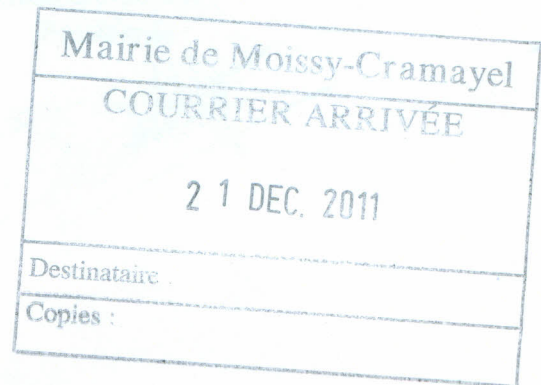
MAIRIE DE MOISSY-CRAMAYEL
Monsieur Jean Jacques FOURNIER
Maire
Place du Souvenir
77 557 MOISSY-CRAMAYEL CEDEX

Melun, le 6 décembre 2011

Dossier suivi par : Alexis LECHOPIER – 01.64.79.26.16
Urbaniste/Chargé d'études
Email : alexis.lechopier@cma77.fr

Vos réf. : JJF/FD/ED/EM-DEV ECO 2011

Objet : Droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux.



Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à votre courrier du 23 novembre 2011, nous informant de votre volonté de mettre en place un périmètre de sauvegarde permettant l'application d'un droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerce, des baux commerciaux et de certains terrains sur le territoire de Moissy-Cramayel.

La mise en place de ce périmètre, n'appelle pas sur le fond de remarque particulière de notre part, d'autant qu'elle correspond à une volonté de la commune d'intensifier sa démarche de maintien et de dynamisation du commerce de proximité.

Concernant votre démarche et dans un souci de transparence et de concertation, il nous semble essentiel d'en informer en amont et de façon précise, l'ensemble des artisans et commerçants du périmètre concerné.

Dans votre analyse de la situation du Commerce et de l'Artisanat, vous mettez l'accent sur la nécessité de développer et de maintenir une offre commerciale et artisanale de proximité telle que les deux boucheries-charcuteries présentes sur votre territoire. De plus, vous avez identifié les difficultés pour les cédants à retrouver un repreneur qui puisse perpétuer l'activité en place.

À ce titre, nous vous rappelons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne dispose d'une offre de services auprès de ses ressortissants artisans en matière d'accompagnement à la création, d'appuis conseils, de formations ou de transmission reprise d'entreprise.

Nous sommes bien entendu à vos cotés pour étudier des situations ou des cas particuliers qui pourraient contribuer au maintien ou au développement d'activité sur votre commune.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente, et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Elisabeth DETRY
Présidente

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Elisabeth DETRY', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.