

# VILLE DE MENNECY



## RAPPORT ANALYSANT LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Juin 2013

## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b>   | <b>3</b>  |
| <b>I. L'ACTUELLE DIVERSIFICATION DU TISSU COMMERCIAL LOCAL<br/>MENACEE PAR L'EVOLUTION DE CERTAINES ACTIVITES</b> | <b>3</b>  |
| A/ <u>Des activités globalement en adéquation avec les besoins locaux</u>   | 3         |
| B/ <u>Des développements tendant toutefois vers des représentations extrêmes</u>                                  | 6         |
| <b>II. DE FUTURES MUTATIONS SUSCEPTIBLES D'ACCENTUER LA<br/>SPECIALISATION DES QUARTIERS</b>                      | <b>5</b>  |
| A/ <u>Des quartiers « structurants » en voie de spécialisation</u>  | 10        |
| B/ <u>Des quartiers « de proximité » tournés vers l'alimentaire et les services</u>                               | 10        |
| <b>CONCLUSION</b>   | <b>11</b> |

## **INTRODUCTION**

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME, est venue compléter le droit de préemption urbain, régi par le Code de l'urbanisme (art. L.211-1 et L.213-1) et permettant à une Collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens. Fortes de cette législation, les Communes sont ainsi aujourd'hui susceptibles d'user de cette faculté également lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

Ce rapport, qui conditionne la mise en œuvre de ce droit de préemption, conformément au décret d'application n°2007-1827 en date du 26 décembre 2007 et paru au Journal Officiel le 28 décembre, procède à un état des lieux de l'équipement commercial et artisanal existant et entend analyser les menaces pesant sur sa diversité.

Par suite, la loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008, a étendu ce droit de préemption à des cessions de fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux, dans le cadre de mesures en faveur du commerce de proximité.

Si le tissu commercial de MENNECY présente, par conséquent, des activités globalement en adéquation avec les besoins de ses habitants et salariés, l'actuelle mutation urbaine qu'elle connaît est susceptible d'engendrer, voire d'accentuer la spécialisation commerciale d'ores et déjà annoncée de certains de ses quartiers.

### **I. L'ACTUELLE DIVERSIFICATION DU TISSU COMMERCIAL LOCAL MENACEE PAR L'EVOLUTION DE CERTAINES ACTIVITES**

La Ville de MENNECY recense actuellement 101 cellules commerciales de proximité.

Si la majeure partie des entreprises propose des produits et services répondant aux besoins des habitants et salariés, quelques unes viennent cependant menacer, de par leur prépondérance, la diversité commerciale.

#### **A/ Des activités globalement en adéquation avec les besoins locaux**

Les services aux particuliers ainsi que les agences dominent l'offre commerciale. Les commerces/services automobiles, les cafés, bars, brasseries et restaurants, les commerces alimentaires et non alimentaires sont, au contraire, mathématiquement moindres, néanmoins suffisamment attractifs pour imprégner le tissu commercial menneçois. Les services aux particuliers s'affirment comme des secteurs en plein essor, notamment les établissements d'hygiène, santé et beauté.

**Représentativité des commerces par secteur d'activité dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité**

| SECTEUR D'ACTIVITE                       | 2008      | 2013       | EVOLUTION     | REPRESENTATIVITE 2013 |                             |
|--|-----------|------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|
|  |           |            |               | / Secteur d'activité  | / Offre commerciale globale |
| <b>Commerces alimentaires</b>            | <b>13</b> | <b>13</b>  | <b>0</b>      |                       | <b>12,9 %</b>               |
| Alimentation générale                    | 4         | 4          |               | 30,8 %                |                             |
| Alimentation spécialisée                 | 0         | 1          |               | 7,7 %                 |                             |
| Boucherie, charcuterie                   | 3         | 2          |               | 15,4 %                |                             |
| Boulangerie, pâtisserie                  | 6         | 6          |               | 46,1 %                |                             |
| <b>Commerces non alimentaires</b>        | <b>19</b> | <b>13</b>  | <b>- 32 %</b> |                       | <b>12,9 %</b>               |
| Equipped de la personne                  | 3         | 4          |               | 30,8 %                |                             |
| Equipped de la maison                    | 5         | 3          |               | 23,05 %               |                             |
| Fleuristes                               | 2         | 1          |               | 7,7 %                 |                             |
| Sport, culture, loisirs                  | 6         | 3          |               | 23,05 %               |                             |
| Tabac, presse                            | 3         | 2          |               | 15,4 %                |                             |
| <b>Services aux particuliers</b>         | <b>30</b> | <b>34</b>  | <b>+ 13 %</b> |                       | <b>33,6 %</b>               |
| Equipped de la maison                    | 0         | 2          |               | 5,9 %                 |                             |
| Service à la personne                    | 2         | 2          |               | 5,9 %                 |                             |
| Hygiène, santé, beauté                   | 24        | 25         |               | 73,5 %                |                             |
| Animaux (Toilettage, vétérinaire)        | 2         | 2          |               | 5,9 %                 |                             |
| Auto-école                               | 2         | 3          |               | 8,8 %                 |                             |
| <b>Agences</b>                           | <b>19</b> | <b>21</b>  | <b>+ 10 %</b> |                       | <b>20,8 %</b>               |
| Agence bancaire                          | 7         | 8          |               | 38,1 %                |                             |
| Assurance                                | 1         | 1          |               | 4,8 %                 |                             |
| Agence immobilière                       | 9         | 9          |               | 42,8 %                |                             |
| Autres agences et services               | 2         | 3          |               | 14,3 %                |                             |
| <b>Commerces et services automobiles</b> | <b>1</b>  | <b>1</b>   | <b>0</b>      |                       | <b>1 %</b>                  |
| Café, Bar, Brasserie                     | 3         | 5          | + 67 %        |                       | 5%                          |
| Restaurant                               | 14        | 14         | 0             |                       | 13,8 %                      |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>99</b> | <b>101</b> |               |                       | <b>100 %</b>                |

➤ **Il est également constaté un poids de l'alimentaire et du non alimentaire moindre, néanmoins attractif :**

Les commerces alimentaires et non alimentaires, tout d'abord, s'élèvent à près de 26 %.

Au sein du secteur du commerce alimentaire, les boulangeries et pâtisseries demeurent majoritaire avec 6 établissements à des emplacements stratégiques du territoire : Rue de Milly, Avenue Darblay, Centre Commercial Paul Cézanne, Rue de la Sablière, Centre Commercial du Bel Air et Centre Commercial de la Verville.

Ce secteur connaît une stabilité depuis 2008.

A contrario, les commerces non alimentaires affichent un recul enclenché dès 2008, largement confirmé ces cinq dernières années par une diminution de l'ordre de 32 %.

➤ **En ce qui concerne les services aux particuliers et les agences<sup>1</sup>, il s'agit d'activités en plein essor :**

En effet, les services aux particuliers représentent l'offre commerciale la plus forte sur la Commune avec 34 %.

Ce secteur est situé en position dominante.

L'hygiène, la santé et la beauté, dont les trois-quarts des établissements s'avèrent être des salons de coiffure et des instituts de beauté, y est dominant à hauteur de 73,50 %.

S'agissant du secteur des agences, qui recense tant les banques, assurances, agences immobilières que les autres agences et services, celui-ci représente près de 20,80 % de l'offre commerciale globale. Les agences bancaires et immobilières occupent une place prépondérante avec près de 81 %.

L'évolution de ces derniers connaît une progression de 13 % pour les services aux particuliers et 10 % pour les agences.

La Ville de Mennecy témoigne d'un dynamisme commercial depuis de nombreuses années. L'hétérogénéité de son tissu économique incite d'ailleurs de nombreux commerçants et artisans à venir s'y installer, parfois malheureusement sans succès compte tenu d'une vacance de locaux particulièrement limitée.

Cependant, l'explosion de certains secteurs au détriment des plus fragiles constitue une menace certaine pour la diversité commerciale menneçoise et nécessitent d'être suivi attentivement pour ne pas mettre en péril la satisfaction des besoins de nos concitoyens.

---

<sup>1</sup> les agences comprennent les agences bancaires, les compagnies d'assurance, les agences immobilières, et les autres agences et services

## B/ Des développements tendant toutefois vers des représentations extrêmes

Le tissu commercial de Mennecey présente globalement une bonne diversité.

Néanmoins, certains secteurs montrent un recul depuis 2008 et nécessitent d'être suivi attentivement pour ne pas mettre en péril la satisfaction des besoins de nos concitoyens.

Les secteurs non alimentaires, en recul, requièrent un suivi attentif.

Aussi, les commerces alimentaires enregistrent une stagnation entre 2008 et 2013. Cependant, ce secteur doit progresser car bien qu'il réponde actuellement aux besoins des Menneçois grâce à la proximité géographique de ces commerces, la construction en cours de 600 logements supplémentaires entraînera une hausse de la population menneçoise d'environ 1500 personnes. Ainsi, il est nécessaire que ce secteur soit en phase avec la croissance démographique de Mennecey.

## **II. DE FUTURES MUTATIONS SUSCEPTIBLES D'ACCENTUER LA SPECIALISATION DES QUARTIERS**

La Commune de Mennecey compte cinq quartiers, dont certains peuvent être qualifiés de « structurants » de par leur rôle historique dans l'aménagement de la commune :

- le quartier de la gare, composé de l'avenue Darblay et de la Place du 8 mai 1945,
- le quartier du centre-ville, composé de la rue du Général Leclerc, la rue de Milly, la rue de la Fontaine, la rue de la Croix Boissée, la rue du puits Massé, la rue de l'Arcade, la Place de la Mairie, la Place de l'Eglise et la rue de la Sablière,
- le Centre Commercial Paul Cézanne,
- le Centre Commercial du Bel Air,
- le Centre Commercial de la Verville.

**Liste des commerces par localisation en 2008 et en 2013**

| Localisation           | Liste des commerces en 2008                 |   | Liste des commerces en 2013                 |   |
|------------------------|---|---|---|---|
|                        | Commerces                                   | Activité  | Commerces                                   | Activité  |
| Avenue Darblay         | Mod's Hair                                  | Salon de coiffure   | Mod's Hair                                  | Salon de coiffure   |
|                        | Institut de beauté et de soins Thalgo       | Santé, beauté   | Institut de beauté et de soins Thalgo       | Santé, beauté   |
|                        | <b>L'Espace Immobilier Transaction</b>      | <b>Agence immobilière</b>                                       | <b>L'incontournable</b>                     | <b>Prêt-à-porter</b>  |
|                        | <b>Cabinet d'orthophoniste</b>              | <b>Santé</b>  |   |   |
|                        | Laboratoire d'analyses de biologie médicale | Santé   | Laboratoire d'analyses de biologie médicale | Santé   |
|                        | Boulangerie LEROY Philippe                  | Boulangerie   | Boulangerie LEROY Philippe                  | Boulangerie   |
|                        | La Chaumière Romaine                        | Restaurant  | La Chaumière Romaine                        | Restaurant  |
| Place du 8 mai 1945    | Café de la Gare                             | Café, bar   | Café de la Gare                             | Café, bar   |
| Rue du Général Leclerc | <b>Fleurs et Senteurs</b>                   | <b>Fleuriste</b>  | <b>Kaf'Law</b>                              | <b>Salon de thé</b>   |
|                        | <b>Pas de local</b>                         | <b>Néant</b>  | <b>Podo-orthésiste - M. BACON Eric</b>      | <b>Santé, beauté</b>  |
|                        | Aux Portes de Paris                         | Café, bar (fermé)   | Aux Portes de Paris                         | Café, bar (fermé)   |
|                        | Agence No Stress                            | Services à domicile pour personnes âgées, personnes dépendantes | Agence No Stress                            | Services à domicile pour personnes âgées, personnes dépendantes |
|                        | FNAIM Agence du Parc                        | Agence immobilière  | FNAIM Agence du Parc                        | Agence immobilière  |
|                        | <b>Local vide</b>                           | <b>Néant</b>  | <b>AEDIFICIO Architecture et Patrimoine</b> | <b>Cabinet d'architecture</b>                                   |
|                        | Boucherie ROUSSEAU Jackie                   | Boucherie, charcuterie  | Boucherie ROUSSEAU Jackie                   | Boucherie, charcuterie  |
| Rue de Milly           | MBK Horizons-Loisirs                        | Concessionnaire moto et scooter                                 | MBK Horizons-Loisirs                        | Concessionnaire moto et scooter                                 |
|                        | Mennecy Conduite                            | Auto-école  | Mennecy Conduite                            | Auto-école  |
|                        | L'Alamanda                                  | Restaurant  | L'Alamanda                                  | Restaurant  |
|                        | Mennecy Music Instruments                   | Vente, location d'instruments et d'accessoires de musique       | Mennecy Music Instruments                   | Vente, location d'instruments et d'accessoires de musique       |
|                        | Cordonnerie Mennecy Services                | Coordonnerie  | Cordonnerie Mennecy Services                | Coordonnerie  |
|                        | Les Traditions Gourmandes                   | Boulangerie, pâtisserie   | Les Traditions Gourmandes                   | Boulangerie, pâtisserie   |
|                        | Century 21                                  | Agence immobilière  | Century 21                                  | Agence immobilière  |
|                        | Laforêt Immobilier Mennecy                  | Agence immobilière  | Laforêt Immobilier Mennecy                  | Agence immobilière  |
|                        | Mennecy Presse                              | Presse  | <b>Rapid' Market « Chez Momo »</b>          | <b>Alimentation générale</b>                                    |
| Rue de la Fontaine     | <b>Local vide</b>                           | <b>Néant</b>  | <b>La Ravaudeuse</b>                        | <b>Retouche vêtements</b>                                       |
|                        | Podologue - M. CHASSEUIL Jérémy             | Santé, beauté   | Podologue - M. CHASSEUIL Jérémy             | Santé, hygiène  |

*Liste des commerces par localisation en 2008 et en 2013 (suite)*

| Localisation            | Liste des commerces en 2008     |  | Liste des commerces en 2013 |   |
|-------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------|---|
|                         | Commerces                       | Activité   | Commerces                   | Activité                                    |
| Rue de la Croix Boissée | MID 91                          | Dépannage, maintenance, réparation informatiques | Aux Fils De Lau             | Broderie, patchwork                         |
|                         | U.D.I.                          | Agence immobilière                               | U.D.I.                      | Agence immobilière                          |
|                         | Mennecy Viandes                 | Boucherie, charcuterie                           | C.I.C.                      | Agence bancaire                             |
|                         | Crédit Agricole                 | Agence bancaire                                  | Crédit Agricole             | Agence bancaire                             |
|                         | BNP Paribas                     | Agence bancaire                                  | BNP Paribas                 | Agence bancaire                             |
|                         | Ange Coiffure                   | Salon de coiffure                                | Ange Coiffure               | Salon de coiffure                           |
|                         | Pharmacie de la Mairie          | Santé, beauté                                    | Pharmacie de la Mairie      | Santé, beauté                               |
|                         | Caisse d'Epargne                | Agence bancaire                                  | Guy Hoquet                  | Agence immobilière (fermé)                  |
|                         | Société Générale                | Agence bancaire                                  | Société Générale            | Agence bancaire                             |
| Rue du Puits Massé      | TCHIP Coiffure                  | salon de coiffure                                | TCHIP Coiffure              | salon de coiffure                           |
|                         | <b>Habitation</b>               |  | MP Conseil                  | Conseil en gestion des entreprises          |
|                         | Art' Monic                      | Cadeaux, décoration                              | <b>Habitation</b>           |   |
|                         | AXA Assurance                   | Assurance  | AXA Assurance               | Assurance                                   |
|                         | Cyber Caf' (fermé)              | Cyber café                                       | Asia Bien-être              | Salon de massage                            |
|                         | Au Bon Saint Bernard            | Toilettage chien                                 | Au Bon Saint Bernard        | Toilettage chien                            |
| Rue de l'Arcade         | Atoo Alimentation               | Alimentation générale                            | Caisse d'Epargne            | Agence bancaire                             |
|                         | ORPI Cabinet William Immobilier | Agence immobilière                               | Arcade Gestion Immobilière  | Agence immobilière                          |
|                         | L.C.L.                          | Agence bancaire                                  | L.C.L.                      | Agence bancaire                             |
|                         | le Nemrod                       | Café, bar, tabac                                 | le Nemrod                   | Café, bar, tabac                            |
| Place de la Mairie      | SAMM Agence de la Mairie        | Agence immobilière                               | SAMM Agence de la Mairie    | Agence immobilière                          |
|                         | Optic 2000                      | Santé, opticien                                  | Portes et Fenêtres          | Fabricant de portes et fenêtres (fermé)     |
|                         | Techno Vidéo                    | Location de vidéocassettes et disques vidéo      | Techno Vidéo                | Location de vidéocassettes et disques vidéo |
|                         | Extra Electroménager            | Vente électroménager                             | Signé Vin                   | Brasserie                                   |
|                         | Istanbul                        | Restaurant                                       | Istanbul                    | Restaurant                                  |
|                         | Karlyne Coiffure                | Salon de coiffure                                | Karlyne Coiffure            | Salon de coiffure                           |
| Place de l'Eglise       | AFAT Pause Voyage               | Agence de voyages                                | AFAT Pause Voyage           | Agence de voyages                           |
|                         | Bodylook                        | Institut de beauté                               | Aux Bains d'Orient          | Institut de beauté                          |



*Liste des commerces par localisation en 2008 et en 2013 (suite)*

| Localisation                                 | Liste des commerces en 2008                     |  | Liste des commerces en 2013                     |                                 |
|--|---|--|---|---------------------------------|
|  | Commerces                                       | Activité                                     | Commerces                                       | Activité                        |
| Rue de la Sablière                           | Boulangerie Bénard                              | Boulangerie, pâtisserie                      | Boulangerie Bénard                              | Boulangerie, pâtisserie         |
| Centre Commercial Paul Cézanne               | Ristorante Pizza                                | Restaurant                                   | Rogina Pizza                                    | Restauration rapide pizza       |
|  | Rogina Kebab                                    | Restauration rapide kebab                    | Rogina Kebab                                    | Restauration rapide kebab       |
|  | Bureau d'Etudes Conception et Réalisation       | Bureau d'études                              | JBLS formation Conduite                         | Auto-école                      |
|  | Local vide                                      | Néant  | Rhumatologie<br>Dr THEPOT Christophe            | Santé                           |
|  | Médecin Généraliste<br>Dr BEZIER Christophe     | Santé  | Médecin Généraliste<br>Dr BEZIER Christophe     | Santé                           |
|  | Aux Grains de Cézanne                           | Boulangerie, pâtisserie                      | Aux Grains de Cézanne                           | Boulangerie, pâtisserie         |
|  | L'Entrepôte                                     | Restaurant                                   | Le Palais du Cachemire                          | Restaurant                      |
|  | L'Oliveraie                                     | Restaurant                                   | L'Oliveraie                                     | Restaurant                      |
|  | L'Etoile Kabyle                                 | Restaurant                                   | L'Etoile Kabyle                                 | Restaurant                      |
|  | Salades   | Restaurant (fermé)                           | Salades   | Restaurant (fermé)              |
|  | Banque Populaire                                | Agence bancaire                              | Banque Populaire                                | Agence bancaire                 |
|  | Chirurgien-dentiste<br>Dr QUARRE Stéphane       | Santé  | Chirurgien-dentiste<br>Dr QUARRE Stéphane       | Santé                           |
|  | Perl'Or   | Bijouterie                                   | Arts et Fenêtres                                | Fabricant de portes et fenêtres |
|  | Krys Mennecy                                    | Santé, opticien                              | Krys Mennecy                                    | Santé, opticien                 |
|  | Mennecy Gourmand                                | Restaurant, traiteur                         | Mennecy Gourmand                                | Restaurant, traiteur            |
|  | Pharmacie de l'Avenir                           | Santé, beauté                                | Pharmacie de l'Avenir                           | Santé, beauté                   |
|  | A vos Papilles                                  | Restaurant                                   | A vos Papilles                                  | Restaurant                      |
|  | Alexandra Coiffure                              | Salon de coiffure                            | Alexandra Coiffure                              | Salon de coiffure               |
|  | Le Chalet                                       | Restaurant                                   | Le Chalet                                       | Restaurant                      |
|  | Billards Chevillotte                            | Académie de billards                         | Airsoft-Factory                                 | Stand de tir                    |
| Médecin Généraliste<br>Dr SOUSSEN Jean-Louis | Santé   | Médecin Généraliste<br>Dr SOUSSEN Jean-Louis | Santé   |                                 |
| Centre Commercial du Bel Air                 | Pharmacie du Bel Air                            | Santé, beauté                                | Pharmacie du Bel Air                            | Santé, beauté                   |
|  | Cabinet Médical du Centre Commercial du Bel Air | Santé  | Cabinet Médical du Centre Commercial du Bel Air | Santé                           |
|  | Boulangerie LEROY Philippe                      | Boulangerie                                  | Boulangerie LEROY Philippe                      | Boulangerie                     |
|  | 10/10   | Alimentation générale                        | Spar  | Alimentation générale           |
|  | Tabac-presse du Bel Air                         | Tabac, presse                                | Tabac-presse du Bel Air                         | Tabac, presse                   |
|  | Olga Coiffure                                   | Salon de coiffure                            | Olga Coiffure                                   | Salon de coiffure               |

*Liste des commerces par localisation en 2008 et en 2013 (suite)*

| Localisation                     | Liste des commerces en 2008             |                         | Liste des commerces en 2013             |                                |
|----------------------------------|---|-------------------------|---|--------------------------------|
|                                  | Commerces                               | Activité                | Commerces                               | Activité                       |
| Centre Commercial de la Verville | Centre Médical                          | Santé                   | Centre Médical                          | Santé                          |
|                                  | Boutique Audio-vidéo                    | Boutique Audio-vidéo    | Atelier d'Aurélie                       | Fleuriste                      |
|                                  | Atelier d'Aurélie                       | Fleuriste               | Eco Therm Habitat                       | Plomberie                      |
|                                  | Eco Therm Habitat                       | Plomberie               | Lorimmo                                 | Agence immobilière             |
|                                  | Lorimmo                                 | Agence immobilière      | Pizza Lutèce                            | Restaurant, pizzeria           |
|                                  | Pizza Lutèce                            | Restaurant, pizzeria    | Auto-école de la Verville               | Auto-école                     |
|                                  | Auto-école de la Verville               | Auto-école              | Clinique Vétérinaire                    | Clinique vétérinaire           |
|                                  | Clinique Vétérinaire                    | Clinique vétérinaire    | La Maison de la Verville                | Décoration, cadeaux            |
|                                  | La Maison de la Verville                | Décoration, cadeaux     | Symbiose Lingerie                       | Lingerie, prêt-à-porter        |
|                                  | Symbiose Lingerie                       | Lingerie, prêt-à-porter | Optic 2000                              | Santé, opticien                |
|                                  | Optic 2000                              | Santé, opticien         | l'Abri Cotier                           | Fruits et légumes              |
|                                  | l'Abri Cotier                           | Fruits et légumes       | Institut de Beauté Chama Esthétique     | Institut de beauté             |
|                                  | Institut de Beauté Chama Esthétique     | Institut de beauté      | Pressing de la Verville                 | Pressing                       |
|                                  | Pressing de la Verville                 | Pressing                | <b>Union Nationale des Combattants</b>  | <b>Du Côté Bio</b>             |
|                                  | <b>Union Nationale des Combattants</b>  |                         | Pharmacie, Parapharmacie                | <b>Magasin de produits bio</b> |
|                                  | Pharmacie, Parapharmacie                | Santé, beauté           | Pharmacie, Parapharmacie                | Santé, beauté                  |
|                                  | Franprix                                | Alimentation générale   | Franprix                                | Alimentation générale          |
|                                  | Papyrus                                 | Tabac, presse           | Papyrus                                 | Tabac, presse                  |
|                                  | <b>Les Jardins de la Verville</b>       | <b>Restaurant</b>       | <b>La Médina</b>                        | <b>Restaurant</b>              |
|                                  | Société Générale                        | Agence bancaire         | Société Générale                        | Agence bancaire                |
|                                  | Masseur Kiné - M. ROHO Tony             | Santé                   | Masseur Kiné - M. ROHO Tony             | Santé                          |
|                                  | Médecin Généraliste Dr LABASTE Frédéric | Santé                   | Médecin Généraliste Dr LABASTE Frédéric | Santé                          |
|                                  | Lou'R Coiffure                          | Salon de coiffure       | Lou'R Coiffure                          | Salon de coiffure              |
|                                  | Immobilière Villeroy Mennecy (IVM)      | Agence immobilière      | Immobilière Villeroy Mennecy (IVM)      | Agence immobilière             |
|                                  | Boucherie Charentaise                   | Boucherie, charcuterie  | Boucherie Charentaise                   | Boucherie, charcuterie         |
|                                  | Boulangerie-pâtisserie                  | Boulangerie, pâtisserie | Boulangerie-pâtisserie                  | Boulangerie, pâtisserie        |

#### A/ Des quartiers « structurants » en voie de spécialisation

Le quartier « Centre Ville » s'est structuré historiquement autour de l'Eglise de Mennechy. Constitué des artères principales de la Commune, celui-ci recense près de 50 % des commerces menneçois.

#### B/ Des quartiers « de proximité » tournés vers l'alimentaire et les services

Certains quartiers de la Ville de Mennechy ont développé une diversification commerciale afin de répondre à un souci de proximité nécessité par leur éloignement géographique du « Centre Ville ».

Dominant la Commune de Mennechy au sud, le Centre Commercial de la Verville avec ses 23 établissements est un pôle de proximité, autour de la superette « Franprix », pour les habitants du quartier des « Levitt »

Le Centre Commercial Paul Cézanne est situé, quant à lui, à l'Est de Mennechy. Ce dernier, composé de 18 établissements, est un pôle de proximité dont l'offre commerciale globale dominante est celle de la restauration.

Le Centre Commercial du Bel Air, situé au Nord-est de Mennechy, est composé de 5 établissements, et est un pôle de proximité autour du magasin alimentaire « Spar ».

Le secteur de la Gare est composé de 7 établissements et est un micro-pôle de proximité.

## CONCLUSION

La Ville de Mennecy présente aujourd'hui un tissu commercial dynamique capable de satisfaire, de manière relative, les besoins et attentes de ses concitoyens, que ceux-ci résident, travaillent sur son territoire ou le visitent. Toutefois, la multiplication de certaines activités, en outre peu porteuses d'attractivité, menacent sa diversité dans la mesure où elles s'apparentent à un frein au développement d'autres secteurs. De plus, la commune vit actuellement une phase de mutation tant urbaine que démographique, qu'elle doit nécessairement prendre en compte dans ses projets d'aménagement commerciaux.

En effet, de nombreux logements, en cours de construction, entraîneront une hausse de la population menneçoise d'ici 2014. Ainsi, il est nécessaire que le commerce de proximité soit redynamisé afin d'être en phase avec cette croissance démographique.

Aussi, la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE), dont la Commune de Mennecy est adhérente, a mandaté le Cabinet PIVADIS pour réaliser une étude préalable à la revalorisation du commerce et de l'artisanat de proximité. En date du 28 juin 2011, le Conseil Communautaire a approuvé les conclusions de cette étude.

Sans porter atteinte au principe de libre concurrence, auquel notre Commune demeure profondément attachée, le droit de préemption apparaît comme un moyen intéressant pour la Collectivité de reprendre la maîtrise de son territoire. En effet, celui-ci est destiné à faciliter l'organisation, le maintien, l'extension ou bien encore l'accueil des activités économiques. Bien que constituant une atteinte au droit de propriété, la préemption sur les fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux correspond donc à l'intérêt général et répond aux objectifs généraux de l'aménagement.

Forte de tous ces constats et dans le souci constant de proposer une offre commerciale diversifiée qui réponde de manière optimale aux besoins et attentes de ses habitants et salariés, la Ville de Mennecy a, par conséquent, décidé d'instituer un périmètre au sein duquel elle fera usage, si nécessaire, de cette faculté.

Pour finir, considérant les mutations que connaît le territoire, le droit de préemption pourrait garantir une réponse commerciale appropriée aux besoins des habitants et salariés présents, ainsi que des futurs résidents.