



VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DELIBERATION DU CONSEIL

MUNICIPAL DU 15/12/2011
n° 11 - 257

RAPPORT D'ANALYSE
POUR LA DEFINITION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE
DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE
ET L'INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION*

Tremblay-en-France

Août 2011

*DES FONDS DE COMMERCE, DES FONDS ARTISANAUX, DES BAUX COMMERCIAUX ET DES TERRAINS
PORTANT OU DESTINES A PORTER DES SURFACES DE VENTE COMPRISES ENTRE 300 ET 1 000 m²

SOMMAIRE

Préambule

I Données de cadrage général

- 1) Tremblay-en-France, terre de contrastes
- 2) La population tremblaysienne
- 3) Diagnostic commercial d'ensemble

II – Un périmètre de sauvegarde argumenté par quartier

- Le Vert Galant
- Les Cottages
- Le Centre ville
- Le Vieux Pays

Annexe

- Listes des commerces actuels compris dans les périmètres
- Carte d'ensemble des axes commerciaux et périmètres proposés

Préambule

La définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce qui permettra à la commune de préempter des fonds de commerce et/ou artisanaux, vient s'inscrire dans le cadre d'une action qui se veut globale et cohérente, de maintien et de revitalisation du commerce de proximité.

En effet, depuis environ 5 ans, la commune de Tremblay-en-France s'est engagée dans une démarche partenariale, avec les commerçants de la ville d'une part, et la CCIP 93, d'autre part, pour favoriser une action concertée dans ce domaine.

Dans ce cadre, la commune :

- Fait réaliser des études sur lesquelles elle appuie ses actions et décisions,
- Soutient l'organisation et le développement des associations de commerçants, par la professionnalisation notamment de leurs dirigeants,
- A constitué des groupes de travail, avec les commerçants et la CCIP 93, notamment :
 - Sur la sécurité des commerces
 - Sur le développement des animations commerciales
- Propose aux commerçants une offre de formation.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme, adopté depuis peu, interdit pour ce qui concerne les axes commerciaux de la ville, la transformation des cellules commerciales en habitation.

L'analyse ci-dessous montre une ville atypique faite notamment de quartiers avec des différences notoires dans les populations résidentes. Tremblay-en-France, par ailleurs, ne possède pas de cœur de ville qui drainerait seul les habitants pour son offre commerciale.

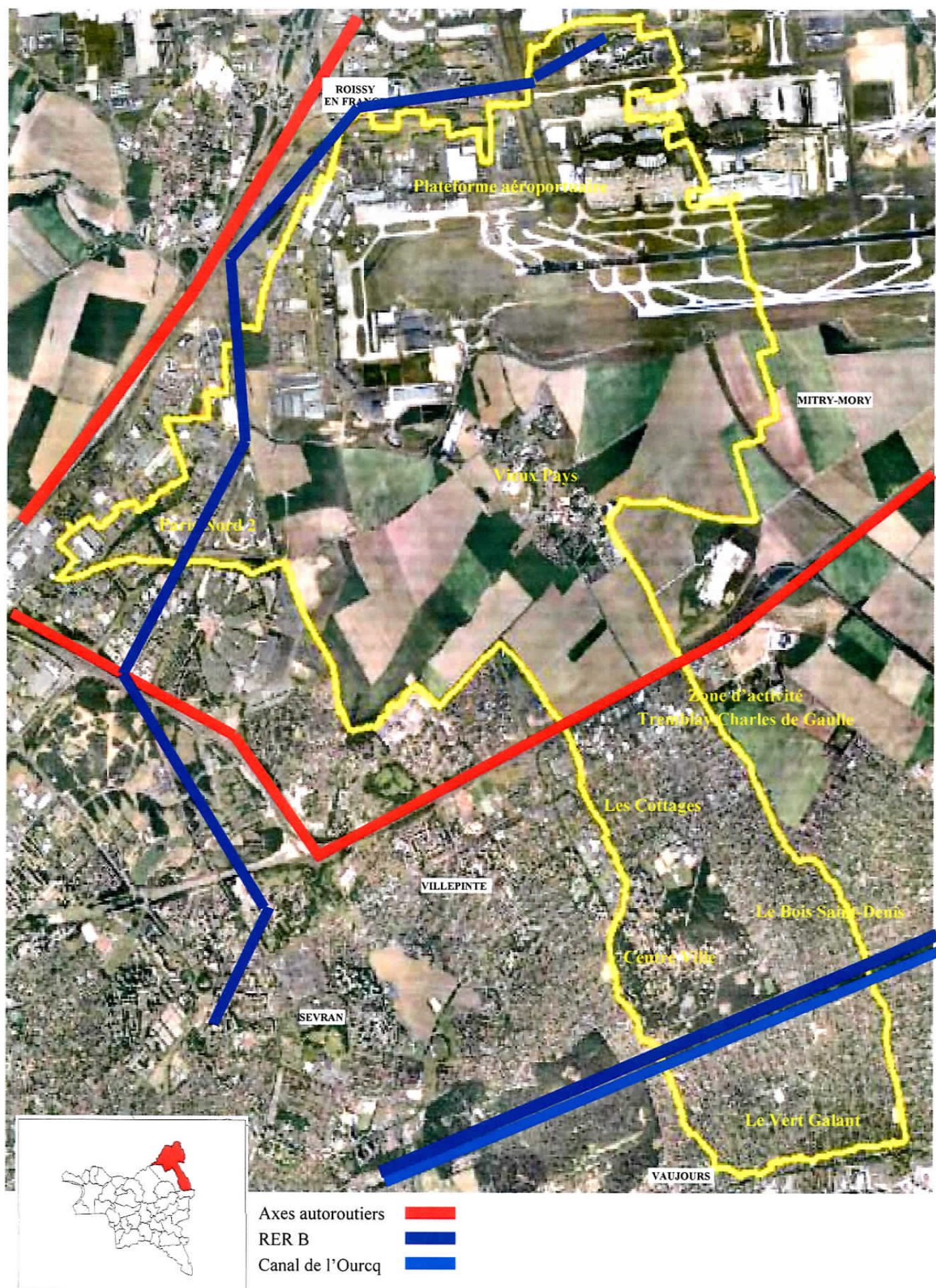
Aussi si le diagnostic commercial d'ensemble est riche d'enseignement, il ne peut pas remplacer les diagnostics plus fins réalisés par secteur qui ont permis la définition des périmètres.

Tremblay-en-France se propose en effet de définir des périmètres infra-communaux, par quartier, en fonction de la nature des pôles commerciaux concernés, de leur structure, et des projets de rénovation urbaine dont ils vont pour certains quartiers, être un des vecteurs de réussite.

NB : Ce rapport d'analyse a été réalisé par le Service du Développement Economique, Emploi-Formation, avec le concours du service urbanisme, du système d'Information géographique, de l'observatoire social de la Mairie de Tremblay-en-France et à l'appui d'études effectuées par la CCIP93.

TREMBLAY-EN-FRANCE

Localisation des zones d'activité économique et des quartiers



I - Données de cadrage général

Tremblay-en-France se situe à 25 km de Paris aux confins de la Seine-Saint-Denis, limitée par le Val-d'Oise, au Nord-Ouest, et par la Seine-et-Marne, à l'est. Avec 2 244 ha, Tremblay est la commune la plus étendue de Seine Saint Denis.

Un patrimoine naturel exceptionnel, des zones d'activité économique actuelles et futures, et enfin des quartiers urbains très différenciés font de Tremblay un **territoire pour le moins contrasté et une ville presque atypique.**

1) Tremblay-en-France, une terre de contrastes

Une ville « nature »

Tremblay-en-France dispose en effet de 500 hectares de terres agricoles, de trois fermes en activité. Avec ses 70 hectares d'espaces boisés et classés, au centre de la ville, et du canal de l'Ourcq qui coule aux côtés d'un chemin de halage et d'une coulée verte au cœur de la partie sud de la ville, Tremblay est une des villes les plus vertes de Seine-Saint Denis. Elle constitue une sorte de trait d'union avec la Seine et Marne.

L'économie tremblaysienne, présente et à venir

On trouve sur la commune 3 zones d'activité.

Au Nord, Tremblay partage **la plateforme aéroportuaire** avec 5 autres villes situées hors département. Toutefois, l'emprise aéroportuaire sur le territoire communal est importante. Les deux tiers de la surface de l'aéroport sont en effet localisées sur la ville ainsi qu'un peu plus des deux tiers des entreprises.

A l'ouest, Tremblay porte le tiers de la zone d'activité **Paris Nord 2** qu'elle partage avec Roissy en France et Villepinte. 130 entreprises sont localisées sur la ville dont la plupart ont une dimension internationale.

Et enfin longeant la frontière entre le nord et le sud que constitue l'A104, on trouve **la zone d'activité Tremblay-Charles de Gaulle** et ses 120 entreprises.

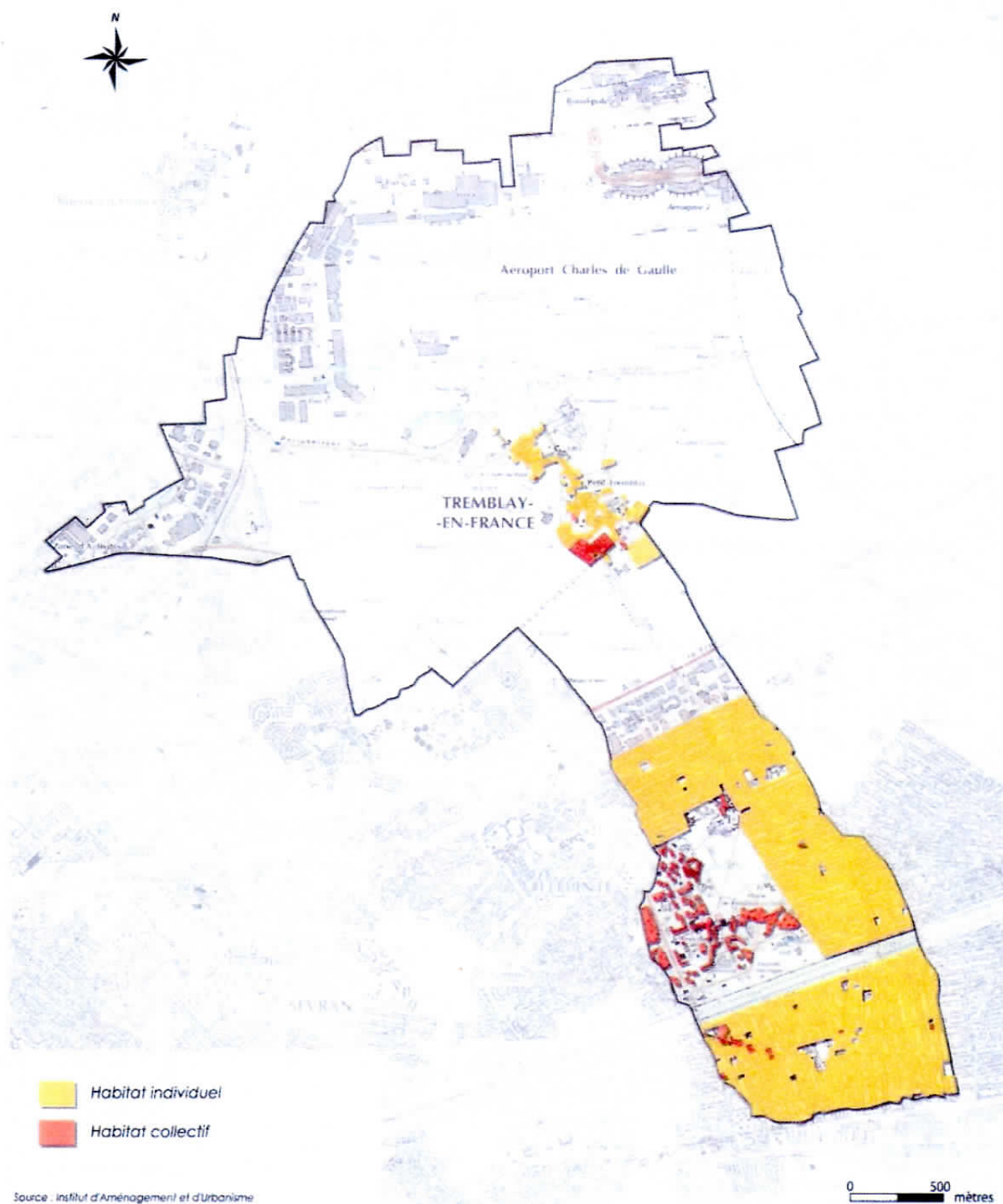
Comme dans le reste du département, il existe une économie située dans les zones résidentielles, constituée essentiellement de commerces de proximité, d'artisans du bâtiment, et de petites entreprises de transports.

Trois projets de grande envergure, par ailleurs, redessineront d'ici 15 ans le développement économique de la ville :

- ✓ Une extension sur le territoire de Tremblay du parc des expositions de Paris-Nord/Villepinte
- ✓ La création d'un pôle de développement international sur 150 hectares au sud de l'aéroport
- ✓ L'installation d'Aéroville, sur les deux villes de Roissy-en-France et Tremblay-en-France, centre de commerces et de services (projet mené par ADP et Unibail)

Tremblay-en-France forme avec Villepinte et Sevrans la Communauté d'Agglomération Terres de France.

L'histoire du développement de la ville explique la proportion élevée de l'habitat pavillonnaire et la localisation sur le centre ville de l'habitat collectif.



Les tremblaysiens sont plutôt propriétaires de leur résidence principale (à 60 %, contre 40 % en Seine Saint Denis et 44 % en Ile de France). La part du « privé » dans le parc des logements locatifs est par ailleurs très faible (12 %).

Une structuration en quartiers

La population tremblaysienne se répartit sur 5 quartiers **très différents**. Cette diversité est née de leur histoire particulière.

Le quartier du **Vieux Pays**, ou vieux Tremblay, est le bourg historique de la commune. Rare bourg rural du département encore existant, on y trouve des monuments historiques classés et de vieilles maisons rurales, côtoyant une architecture plus moderne construite principalement dans les deux dernières décennies. Jusque dans les années 40 à 50, il fut principalement habité par des propriétaires terriens, des agriculteurs exploitants et des ouvriers agricoles.

Le vieux Pays connaît actuellement une croissance démographique sans précédent.

L'essor industriel des années 20, la crise du logement qui frappe alors la capitale provoque la création de trois nouveaux quartiers à Tremblay, de part et d'autre du canal de l'Ourcq et de la voie ferrée reliant le nord de Paris à Soissons.

Les Cottages et **le Bois Saint Denis** au nord du canal, puis quelques années plus tard, **le Vert Galant** au sud, naissent d'opérations importantes de découpage de grosses propriétés terriennes en lotissements individuels. La fraude qui caractérisa alors ces opérations de vente (les infrastructures promises ne furent en effet pas réalisées) priva pour de nombreuses années leurs habitants des systèmes d'adduction et d'assainissement des eaux, d'électricité, de gaz ***et des voies de communication, autres que les chemins communaux, permettant de créer les liaisons nécessaires notamment entre le nord et le sud de la commune.***

Ces quartiers connurent leur véritable développement dans les années 50, mais surtout 60 et 70.

Ce qui est actuellement appelé le **Centre Ville** ne fut créé qu'au cours des décennies 60-70. En 1960, le gouvernement crée, sans aucune consultation une Zone à Urbaniser en Priorité de 700 hectares au total sur un territoire allant d'Aulnay sous bois à Mitry-Mory. Tremblay-en-France pour sa part négocia une baisse de la superficie imposée, puis une transformation bien plus tard de la ZUP en Zone d'Aménagement concerté. Se créait alors **le plus grand ensemble d'un seul tenant de tout le département.** C'est aujourd'hui un territoire « politique de la ville » qui fait l'objet de très vastes projets de rénovation urbaine.

2) La population

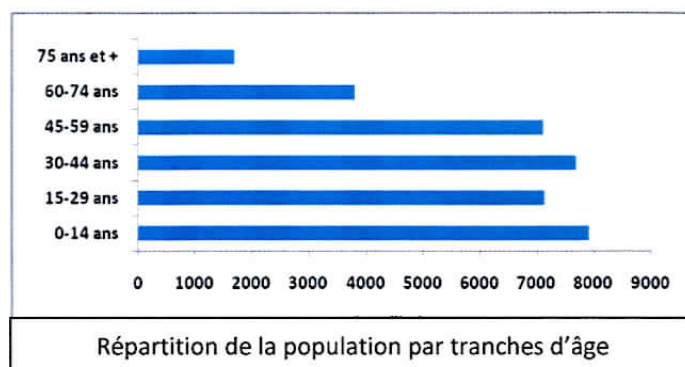
L'INSEE estimait la population de Tremblay-en-France, en 2008, à 35 494 habitants.

Après une très forte augmentation du nombre d'habitants de 1968 à 1975, période de la construction du Grand Ensemble, la croissance démographique s'est ralentie considérablement.

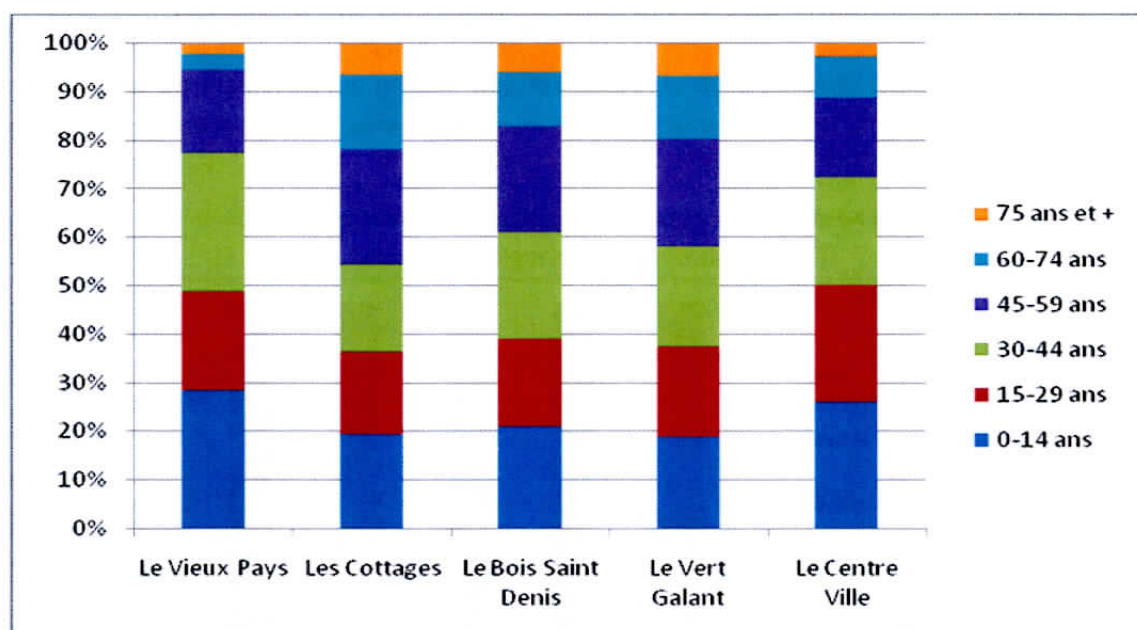
Aujourd'hui, le taux annuel moyen d'augmentation de la population sur la ville est depuis 1999 de 0,5 %. Il est plutôt plus faible que sur l'ensemble du département et est dû uniquement au solde naturel.

La répartition par tranches d'âge est conforme à celle du département.

On note par contre des différences assez importantes selon les quartiers de la ville.



Répartition de la population par âge selon les quartiers (¹)



Le Centre Ville et le Vieux Pays montrent une démographie dynamique. Pour ces 2 quartiers, 49% et 50 % des résidents ont moins de 30 ans. On note sur les trois autres quartiers, à l'inverse, une part importante des plus de 60 ans. Les Cottages affichent la population la plus vieillissante.

¹ -Insee RP Comp 2007 – données infra-communales

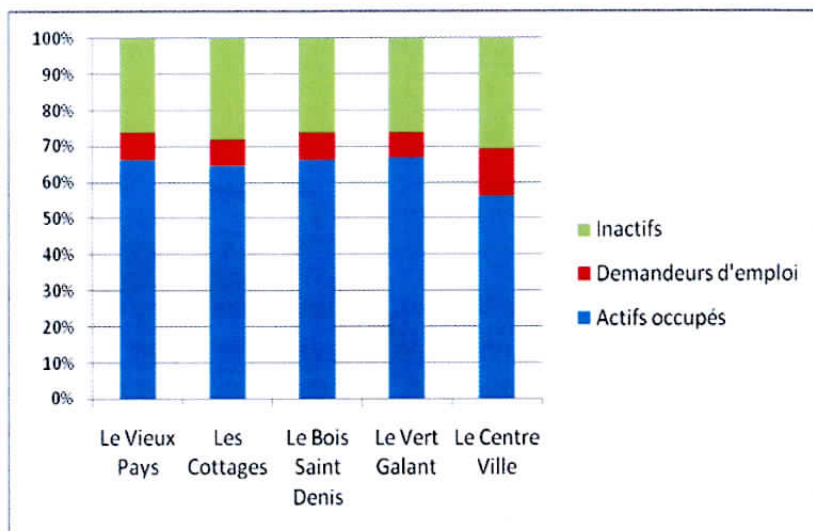
L'emploi des Tremblaysiens

Répartition de la population de +de 15 ans et – de 64 ans
selon les quartiers et l'activité⁽²⁾

Le taux de chômage, sur la commune en 2008 était de 13,1 % (contre 16,3 % pour le département).

Les quartiers montrent là aussi des disparités, le centre ville affichant un taux de chômage de 18 %.

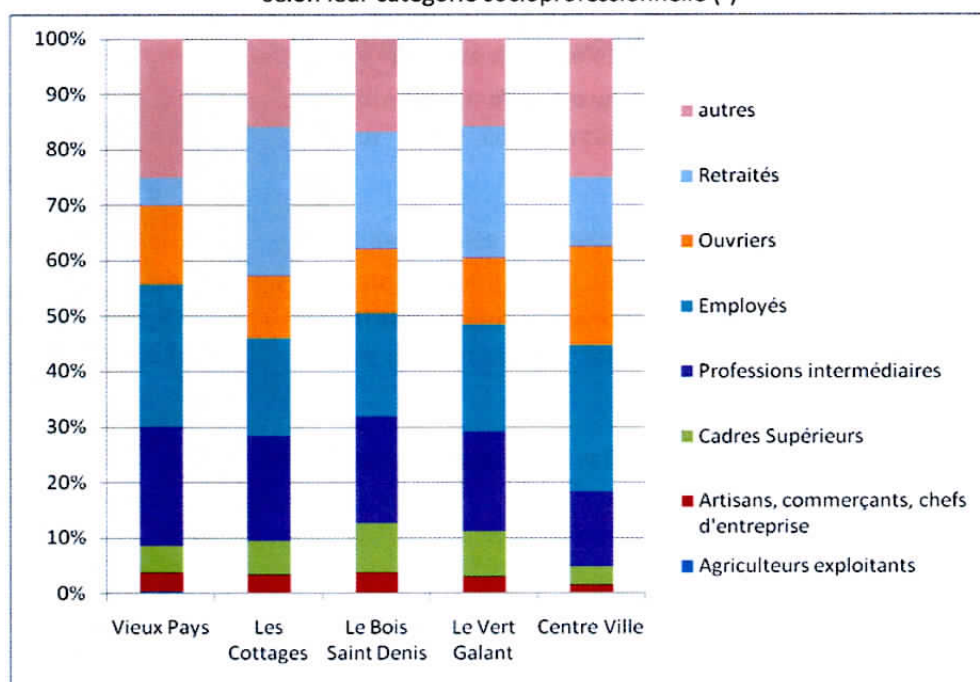
Inactifs : retraités + élèves et étudiants + autres



De manière générale, les catégories socioprofessionnelles des « professions intermédiaires » des « employés » regroupent le plus de Tremblaysiens.

Mais, on notera de manière plus précise que les quartiers du Bois Saint Denis, du Vert Galant et des Cottages rassemblent le plus de cadres supérieurs et le Centre Ville, le plus d'ouvriers.

Répartition de la population des + de 15 ans et – de 64 ans
selon leur catégorie socioprofessionnelle ⁽²⁾



² Insee – RP comp 2007 – données infracommunales

Tremblay-en-France

Axes ou pôles commerciaux à Tremblay-en-France



Les revenus

Avec un revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2008 de 23 041 euros, les Tremblaysiens forment une population modeste, mais plus aisée que sur l'ensemble du département. Le nombre de foyers fiscaux imposables est en baisse lente mais constante, il s'élevait en 2008 à 60,1 %. Le Centre Ville montre là aussi des différences marquées avec le reste de la ville.

3) Diagnostic commercial d'ensemble

La commune de Tremblay-en-France abrite des commerces situés sur ses zones d'activité économiques (l'aéroport Charles de Gaulle et Paris Nord 2) et sur ses zones d'habitat. En totalité, en janvier 2011, le nombre total de commerces était de 250, soit un ratio de 7 commerces pour 1000 habitants, bien inférieur à la moyenne départementale qui s'explique en partie par la situation géographique de la commune et l'histoire de ses quartiers.

A l'échelle communale, le commerce se structure en pôles commerciaux très différenciés, fonctionnant de manière autonome.

Ces pôles se sont principalement constitués sur les axes routiers structurant les différents quartiers (cf carte page précédente)

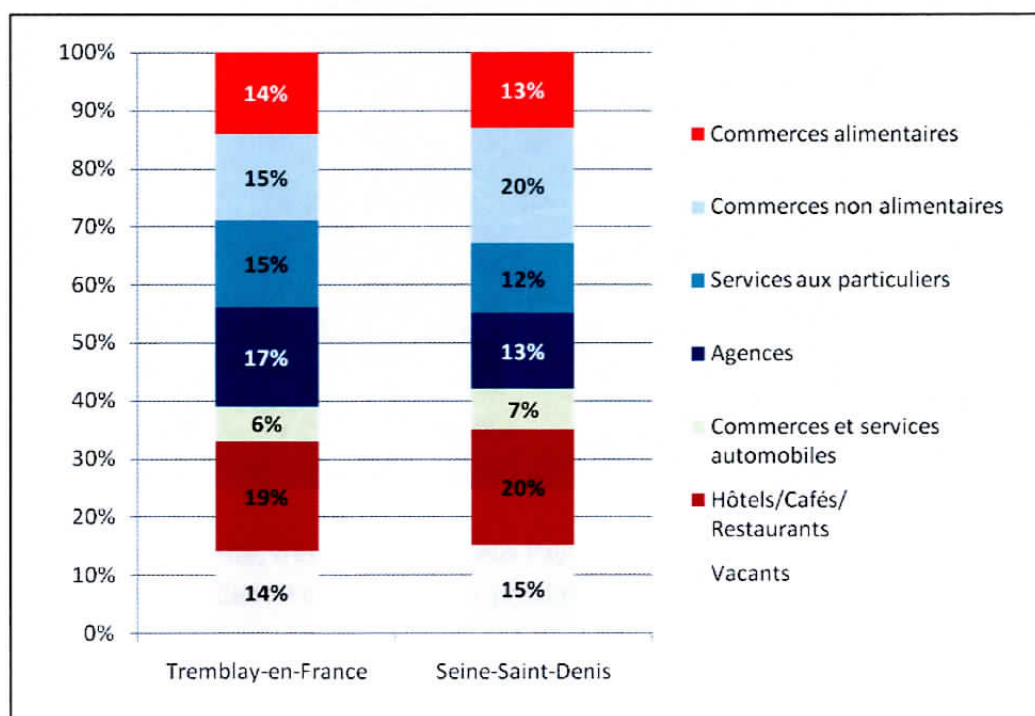
- 1 Au nord, le commerce de proximité du **Vieux Pays**, essentiellement formé de restaurants et de brasseries de très bonne qualité. Ils se localisent sur **la Route de Roissy** qui traverse le vieux bourg, et sur **la rue et la place de la Mairie** (où se trouvait anciennement l'hôtel de ville).
- 2 Près de l'A104, bordant le quartier des **Cottages**, sur **la route des petits ponts**, se situe un axe constitué également principalement de restaurants mais aussi d'établissements de réparation automobile.
- 3 Au cœur du quartier des **Cottages**, on trouve deux pôles commerciaux de proximité :
 - Un petit centre commercial formé autour **d'un Franprix** d'une surface de 830m²
 - **L'avenue Henri Barbusse**, pour partie commerçante, qui représente l'artère principale du quartier
- 4 Le **Centre Ville** accueille également deux pôles commerciaux de proximité :
 - Dans le grand ensemble, près de l'hôtel de ville, un axe formé par le **Cours de la République** (entrée du centre ville administratif), **l'avenue Mandela** (rue qui mène à la mairie)
 - Le second, situé près de la gare du Vert Galant, formé autour de la **grande surface Carrefour Market** de plus de 1 500 m².
- 5 **Sur le quartier du Vert Galant, l'avenue Pasteur**, qui relie le canal de l'Ourcq à la place Curie, forme l'artère commerciale du quartier.

On trouve aussi ça et là, disséminés dans les trois quartiers pavillonnaires de la ville, quelques commerces isolés : quelques brasseries-restaurants, quelques boulangeries ou commerces d'alimentation générale.

A l'échelle de l'ensemble de la commune, si la diversité de l'offre commerciale existe encore, elle est aujourd'hui très menacée³⁾

- ***L'augmentation très nette des agences (bancaires, immobilières, assurances, ...) sur Le Vert Galant et Les Cottages, couplée à une implantation encore forte des services aux particuliers, menace la diversité commerciale.***
- On note sur certains quartiers de la ville, des **taux de rotation** des fonds de commerce **très importants** sur 2 à 3 ans.
- Si l'offre de restauration semble avoir augmenté sur Tremblay entre 2005 et 2010, c'est uniquement dû à la croissance du nombre **de restaurants rapides. Ils sont passés sur la période de 5 à 13.**
- Entre 2005 et 2010, **13 commerces vacants ont disparu** au profit de locaux destinés à des professions libérales ou des habitations ou des services administratifs. Cette transformation de destination a pour conséquence un taux de vacance en baisse.
- L'offre non alimentaire (équipement de la maison et de la personne) est en retrait sur Tremblay. Très concurrencée par l'environnement commercial alentour, elle est plus basse que dans le reste du département.
- En complément des données ci-dessous, entre 2008 et 2010, Tremblay-en-France a perdu deux commerces alimentaires (une poissonnerie et une boucherie) au profit d'une agence immobilière et d'une auto-école.

Composition de l'offre commerciale à Tremblay en-France (2002-2008)
en comparaison avec celle département



³ Données issues de l'observatoire économique de la commune, de « l'étude Commerce » CCIP 93 (2009) menée dans le cadre de la convention de partenariat signée avec la commune et de Territem 2008

L'environnement concurrentiel de Tremblay-en-France

Les commerces de Tremblay-en-France sont affectés par l'offre commerciale proposée par les grands centres commerciaux voisins de la Seine-Saint-Denis, ainsi que du Val d'Oise et de la Seine-et-Marne. Dans le réseau de polarités commerciales d'envergure intercommunale ou régionale, on trouve :

6 centres commerciaux en Seine-Saint-Denis

- Situés dans un rayon de 21 km
- Représentant 351 710 m² de surface totale GLA ⁽⁴⁾
- Dont Cora à Livry-Gargan, un des centres commerciaux les plus fréquentés en Seine-Saint-Denis par la clientèle du Vert Galant et des Cottages

5 centres commerciaux en Seine-et-Marne

- Situés dans un rayon de 36 km
- Représentant 296 981 de surface totale GLA
- Dont Carrefour Claye Souilly

2 centres commerciaux dans le Val-d'Oise (Paris Nord 2 et Usines Center) situés à 8 km de Tremblay-en-France

Localisation des Centres Commerciaux les plus proches de Tremblay-en-France



Il existe également, sur Villepinte, très proche du Vieux Pays de Tremblay, un Lidl et un Grand Frais, sur Vaujours, ouvrira en 2013 un Centre commercial de proximité de 8 boutiques et une station service autour d'un Casino de 2 500 m².

⁴ GLA : Gloss Aering Area : surface de vente + réserves + parties techniques

Les associations de commerçants

Dans le cadre de la convention de partenariat qui unit la ville, la CCIP 93 et les commerçants, le choix a été fait de soutenir une organisation d'associations par quartier, les différentes associations traduisant la spécificité des quartiers et de leur commerce.

L'association du quartier du Vert Galant a depuis toujours été la plus fertile en animations et en propositions (c'est sur ce quartier que se trouve le plus grand nombre de commerçants). A ses côtés, depuis 3 ans, se sont organisées avec le soutien de la Commune et de la CCIP93, une association aux Cottages et une association dans le centre commercial de l'avenue Gilbert Berger au Centre Ville.

Ces trois associations sont fédérées en une Union, l'UCAT dont le Conseil d'Administration est composé des dirigeants des associations de quartier. ***C'est à l'UCAT qu'est versée annuellement la subvention accordée par la commune pour les animations commerciales.***

En plus de la subvention, à chaque manifestation commerciale, les services municipaux peuvent prêter également leur concours logistique.

Réalisations et perspectives

Depuis 3 ans, le nombre d'événements commerciaux a considérablement progressé et les sites qui n'avaient jamais vu d'animation commerciale (Les Cottages et le Centre commercial Gilbert Berger) ont pu en organiser, avec un franc succès. Toutefois un gros travail reste à faire sur la professionnalisation des dirigeants des associations.

Le groupe de travail composé pour travailler sur la sécurité s'est réuni plusieurs fois. Les résultats sont pour l'instant l'organisation d'une journée de formation sur ce thème dans la commune, la réalisation de 2 diagnostics sécurité par la Direction Territoriale de la Sécurité de Proximité et l'inscription au Contrat Local de Sécurité de fiches-Action spécialement dédiées au commerce.

Les partenaires de la mission, outre qu'ils continuent leurs travaux sur les axes évoqués ci-dessus, ont souhaité mettre l'accent sur la définition d'une charte des commerçants adhérents à l'UCAT qui codifiera droits et devoirs de chacun.

II - Un périmètre de sauvegarde argumenté par quartier

On l'a vu, les quartiers de Tremblay se différencient selon leur type d'habitat et les caractéristiques de leur population.

Le commerce de proximité affiche également de grandes différences selon les quartiers. Il n'existe pas à Tremblay-en-France un cœur de ville drainant l'ensemble de la population par son offre commerciale, mais des cœurs de quartiers, des pôles ou des mini pôles commerciaux.

Pour ces raisons, nous proposons de définir un périmètre de préemption possible des fonds de commerce et artisanaux, en fonction de l'offre commerciale de chacun des quartiers concernés (tous hormis le Bois Saint Denis qui ne dispose que de quelques commerces disséminés).

L'analyse qui sous-tend la définition des périmètres sera réalisée par quartier :

- 1) Le Vert Galant
- 2) Les Cottages
- 3) Le Centre ville
- 4) Le Vieux Pays

On trouvera par ailleurs en annexes :

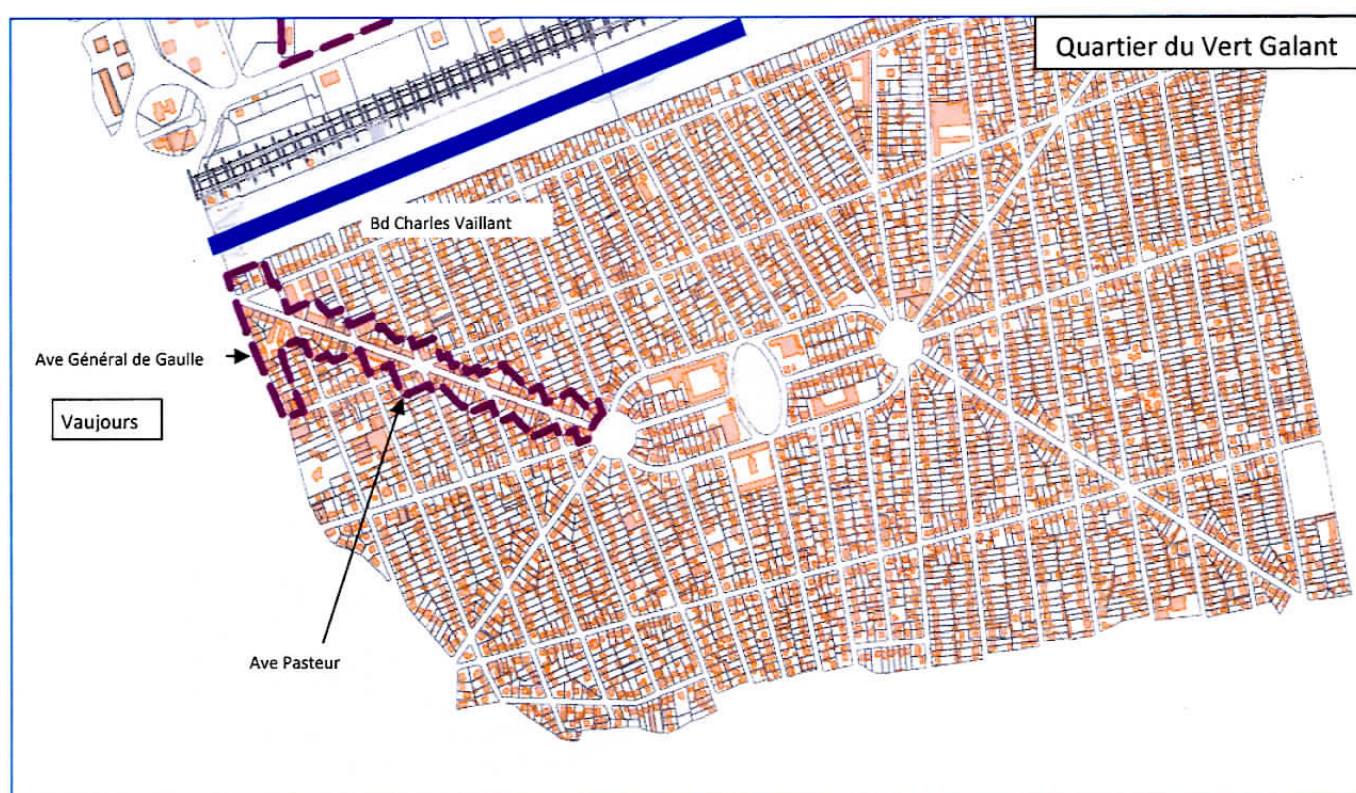
- par quartier ou site, les listes des commerces actuels situés dans les périmètres proposés.
- Une carte d'ensemble des périmètres projetés sur la commune.

LE VERT GALANT

Lancé dès 1925, le lotissement du Vert Galant s'est développé à partir de la gare et du pont de l'Ourcq qui le relie au reste de la commune. L'habitat est pavillonnaire, dans les styles des années 30, ou 60 ou contemporain. Il n'y a que très peu d'habitat collectif et il est situé à l'entrée du quartier.

L'avenue Pasteur, l'avenue du Général de Gaulle (qui fait frontière avec Vaujours) et le boulevard Charles Vaillant en sont les axes structurants. La composition du lotissement adopte un tracé en étoile entourant un secteur central, de forme elliptique, **qui regroupe un ensemble d'équipements scolaires, sportifs.**

Le véritable centre de quartier s'est développé dans le prolongement du pont de l'Ourcq, sur l'avenue Pasteur, principale artère commerciale du quartier et de la ville. Dans ce secteur, on trouve les équipements culturels du quartier (le conservatoire de musique Odéon, la scène Jean-Roger Caussimon et le cinéma Jacques Tati) ainsi que la clinique du Vert Galant (équipement médical majeur) et bon nombre de professions médicales installées en pied d'immeuble.



Structurellement, l'avenue Pasteur et ses intersections avec les rues perpendiculaires (dit pôle du Vert Galant), concentre la majorité des commerces (75 sur les 98 au total du quartier en 2010). La différence se répartit sur :

- l'avenue du Général de Gaulle (qui fait frontière avec la Ville de Vaujours) qui accueille un commerce diffus, avec des taux de mutation, de rotation et de vacance, au final, très importants ;
- le reste du quartier, disséminé ça et là.

La clientèle de l'artère est principalement, selon l'étude réalisée par la CCIP93 en 2009, une clientèle de quartier qui se déplace à pied, ou en voiture. On peut la caractériser comme suit :

- Une population, la plus âgée et la plus aisée du quartier, qui fréquente tous les jours les commerces de l'artère, à pied ou en voiture ;
- Une population active, qui fréquente les commerces de l'avenue lors de ses déplacements domicile-travail en voiture ou en transports en commun via la Gare RER.

Depuis 20 ans, le commerce de proximité subit des mutations importantes dans ce secteur qui l'ont beaucoup affaibli, mais le pôle comporte encore des atouts qu'il convient de préserver et de renforcer.

Affaiblissement, diminution de l'offre commerciale et de sa diversité

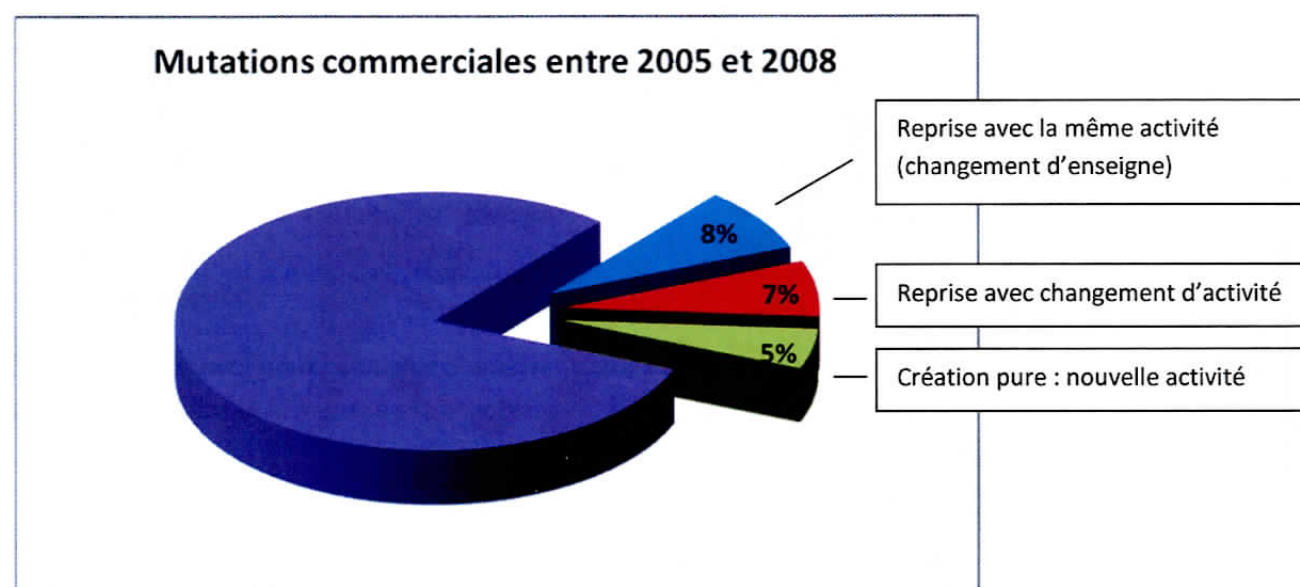
Une diminution du nombre de commerces dans le quartier

Entre 2002 et 2009, le nombre de cellules commerciales a diminué de plus de 7 % (perte de 8 cellules). Ces cellules commerciales qui étaient en vente et vacantes, ont été remplacées par des professions libérales principalement médicales, des locaux d'habitation ou associatifs.

Par voie de conséquence on obtient un taux de vacance en .

Un phénomène de mutations commerciales alarmant

L'étude réalisée par la CCIP 93 sur le pôle, montre entre 2005 et 2008, un taux de mutations commerciales de 20 %, taux désormais supérieur à celui du département (15%)



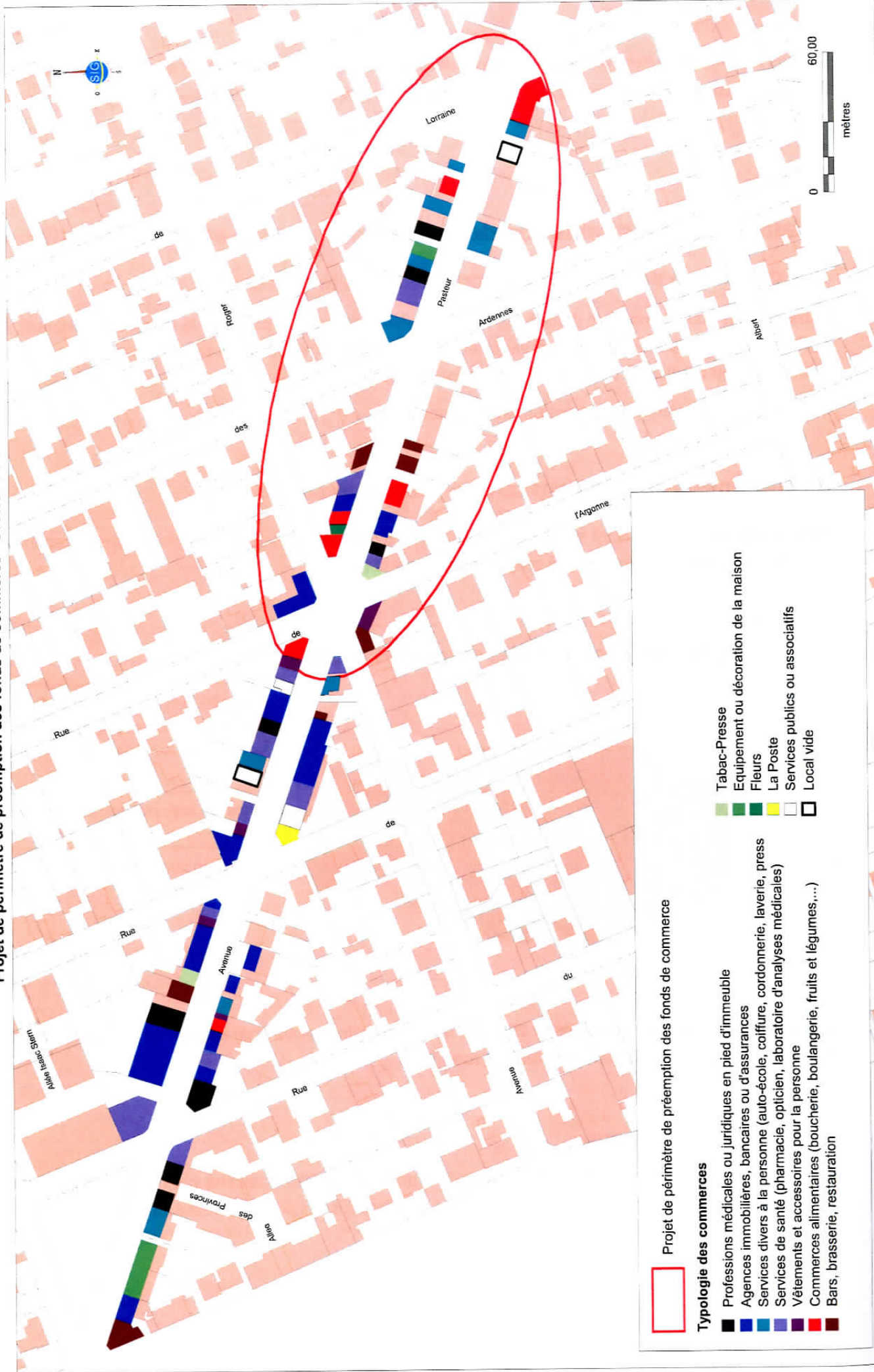
La tendance se poursuit entre 2008 et 2010 qui a vu la transformation d'un commerce non-alimentaire et d'une poissonnerie en agences immobilières tout deux.

La vitesse des mutations.

17 cellules commerciales ont changé 1 fois d'état, entre 2002 et 2010. 3 cellules ont changé 2 fois d'état, 2 cellules ont changé 3 à 4 fois d'état (ces 2 dernières cellules sont des points de restauration rapide).

Tremblay-en-France

Projet de périmètre de préemption des fonds de commerce - Secteur Vert-Galant



Une accélération de l'implantation d'agences (bancaires, immobilières, assurances)

L'avenue accueille en 2011 :

- 7 agences immobilières (dont 2 implantations récentes en 2009 et 2010)
- 4 agences bancaires
- 2 agences d'assurance

Par un phénomène d'attraction mutuelle, c'est sur cette artère qu'on trouve toutes les agences bancaires. Seule une autre agence est implantée sur un autre quartier (Les Cottages). C'est sur l'avenue Pasteur également que la multiplication des agences immobilières est la plus importante.

Les atouts de l'avenue : un regroupement des commerces fondamentaux

L'avenue est structurée en deux portions :

- Une première portion concentre la majorité des agences bancaires et immobilières évoquées ci-dessus, des services de santé et des professions médicales en pied d'immeuble. On y trouve également La Poste.
- Une seconde portion scindée en deux parties (l'une continue, l'autre discontinue du côté des numéros pairs) groupe des fondamentaux :
 - ✓ Une Boulangerie
 - ✓ Trois boucheries
 - ✓ Un fleuriste
 - ✓ Un primeur
 - ✓ Un commerce d'alimentation générale
 - ✓ Un tabac
 - ✓ Une brasserie

Ces commerces sont pour la plupart d'une très grande qualité. Ils souffrent d'année en année d'une baisse de chiffre d'affaire et la menace est importante d'une mutation commerciale générale de la rue.

Périmètre proposé

- **Avenue Pasteur**
 - du côté impair, du n°25 au n°41,
 - du côté pair, du n° 22 au n°40Ter
- **Avenue de l'Argonne : n°30**
- **Avenue Roger Salengro : n°27 et n°30**

Liste des commerces en annexe 1

Les Cottages

Le quartier des Cottages est le moins homogène des quartiers pavillonnaires de la ville. Il est constitué de plusieurs lotissements construits à des époques différentes, des années 20 à 80. D'ici 2014, deux programmes de logements seront réalisés en constructions individuelles et habitat collectif.

Le quartier est bordé au nord par la RD115, route des petits ponts, qui fait office de frontière avec la zone d'activité économique Tremblay Charles de Gaulle. Sur cette route, se trouve **un linéaire très discontinu de restaurants et de services pour l'automobile.** ①

L'avenue Henri Barbusse structure le quartier du sud au nord ; c'est l'axe routier majeur et le cœur du quartier. Sur cette artère principale, se trouve **un pôle commercial de proximité comptant un peu plus de 30 cellules.** ②

L'offre est complétée par **un petit centre commercial**, dit Hector Berlioz, formé autour d'un Franprix, seule cellule du quartier de plus de 600 m² et comprenant une galerie commerciale de 8 commerces. ③

A proximité de ces deux pôles se trouvent le « palais des sports » (un des équipements sportifs les plus importants de la ville), le Bureau Information Jeunesse, 4 écoles, 1 collège, 2 foyers, 1 église.



Selon l'étude réalisée par la CCIP93 en 2009, le quartier des Cottages propose une offre commerciale de proximité qui profite majoritairement à une clientèle locale, de quartier qui se déplace à pied et en voiture :

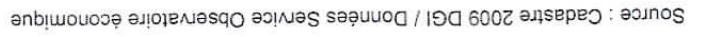
- La clientèle la plus âgée, relativement aisée, fréquente le pôle commercial plutôt le matin.
- La population active s'y rend plutôt l'après-midi.

Il s'agit d'une clientèle fidèle ou venant faire des achats de dépannage. Il peut s'agir aussi, l'axe routier étant assez fréquenté, d'une clientèle de passage.

En dehors du Minimarché Franprix d'une surface de 830 m², toutes les cellules sont des petites surfaces.

Les deux pôles connaissent les menaces identifiées partout dans l'Ile de France, liées aux modifications des comportements d'achat. Toutefois, ils possèdent là encore de sérieux atouts que la commune souhaite préserver, voire renforcer, pour proposer aux habitants de ce quartier et de celui du Bois Saint Denis des commerces de proximité diversifiés.

Projet de périmètre de préemption des fonds de commerce - Secteur Cottages



Une diversité commerciale existante mais menacée.

La hausse du nombre de commerces sur le quartier Cottages contribue paradoxalement à l'appauvrissement de l'offre commerciale.

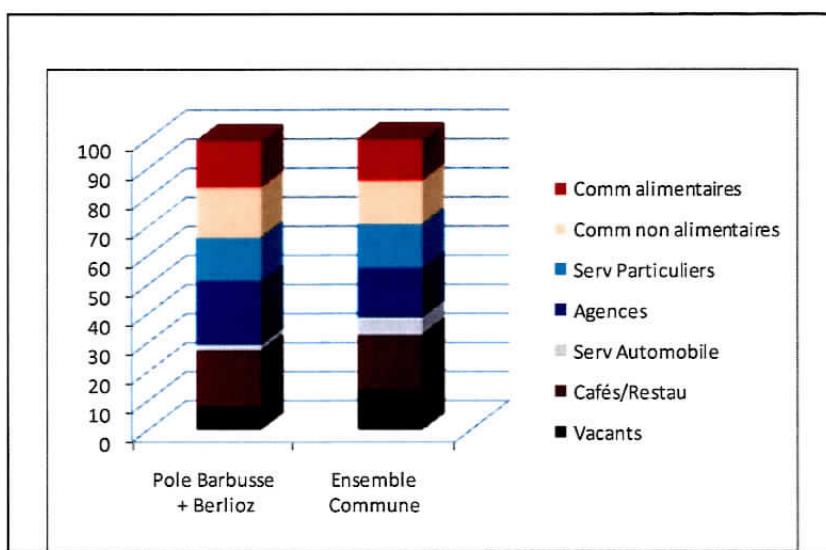
Entre 2002 et 2008, le nombre de cellules commerciales a progressé de 12 % (gain de 6 cellules), mais cette augmentation profite largement aux agences immobilières et d'assurances.

En trois ans, de 2008 à 2010, certains commerces ont changé deux ou trois fois d'exploitant :

- Une boucherie chevaline qui, après une vacance d'une année, est devenue une auto-école (3 changements) ;
- Deux restaurants rapides (2 changements) ;
- Une brasserie dans le centre Berlioz (3 changements).

L'avenue Henri Barbusse, toutefois, possède des atouts qu'il convient de préserver :

- 2 boulangeries
- 1 boucherie
- 1 primeur
- 1 fleuriste
- 1 point Presse/tabac
- 1 pressing
- 1 pharmacie
- Des restaurants de très bonne qualité



Le Centre Berlioz propose, outre le mini marché Franprix, qui fait office de locomotive, 1 salon de coiffure, 1 brasserie, un magasin Phildar, la seule agence bancaire du quartier, une pharmacie, une agence immobilière. Le centre comprend également un cabinet de vétérinaires.

Périmètre proposé

- **Sur l'avenue Henri Barbusse,**
 - Coté pair, du n°70 au n°90
 - Coté impair, du n°67 au n°87
- **La totalité du Centre commercial Berlioz**

Liste des commerces en annexe 2

Le Centre ville

Il est constitué uniquement d'habitat collectif. Il comprend des logements sociaux qui forment le Grand Ensemble, des logements intermédiaires et des copropriétés, le tout dans un environnement encore boisé. La partie « grand ensemble » du centre ville s'apparente exactement à un quartier ZUS de la Seine Saint Denis, voire même affiche des indicateurs de fragilité et de pauvreté plus importants encore :

- 20 % par exemple des ménages sont des familles monoparentales,
- En tant que jeunes, actifs ou étudiants, 28 % des 15-24 ans du centre ville sont au chômage ,
- Et dans la zone proposée pour la qualification ZUS, la moitié de la population vit avec moins de 775 euros par mois.

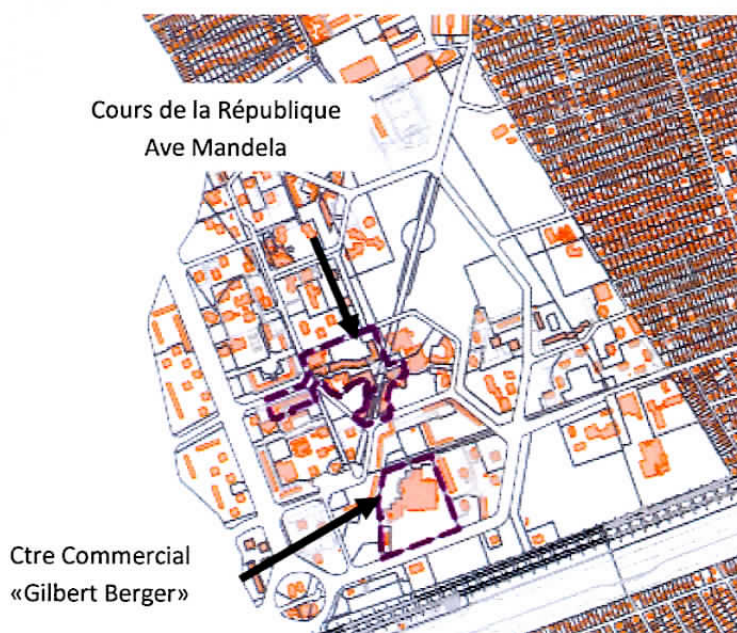
Le Centre Ville fait l'objet d'un vaste projet de rénovation ou de recomposition urbaine qui permettra de faire évoluer ce quartier vers une architecture plus attractive, un espace public requalifié et la mixité sociale qu'il convient de lui donner, le tout dans des espaces verts préservés mais réaménagés.

Trois tours seront démolies, ainsi que la « barre » commerciale actuelle du cours de la République. La programmation des logements réserve une place prépondérante à l'accession à la propriété, soit sur des emplacements d'immeubles démolis soit sur d'autres terrains où l'habitat est très peu densifié.

Les pôles commerciaux sont localisés à deux endroits du quartier :

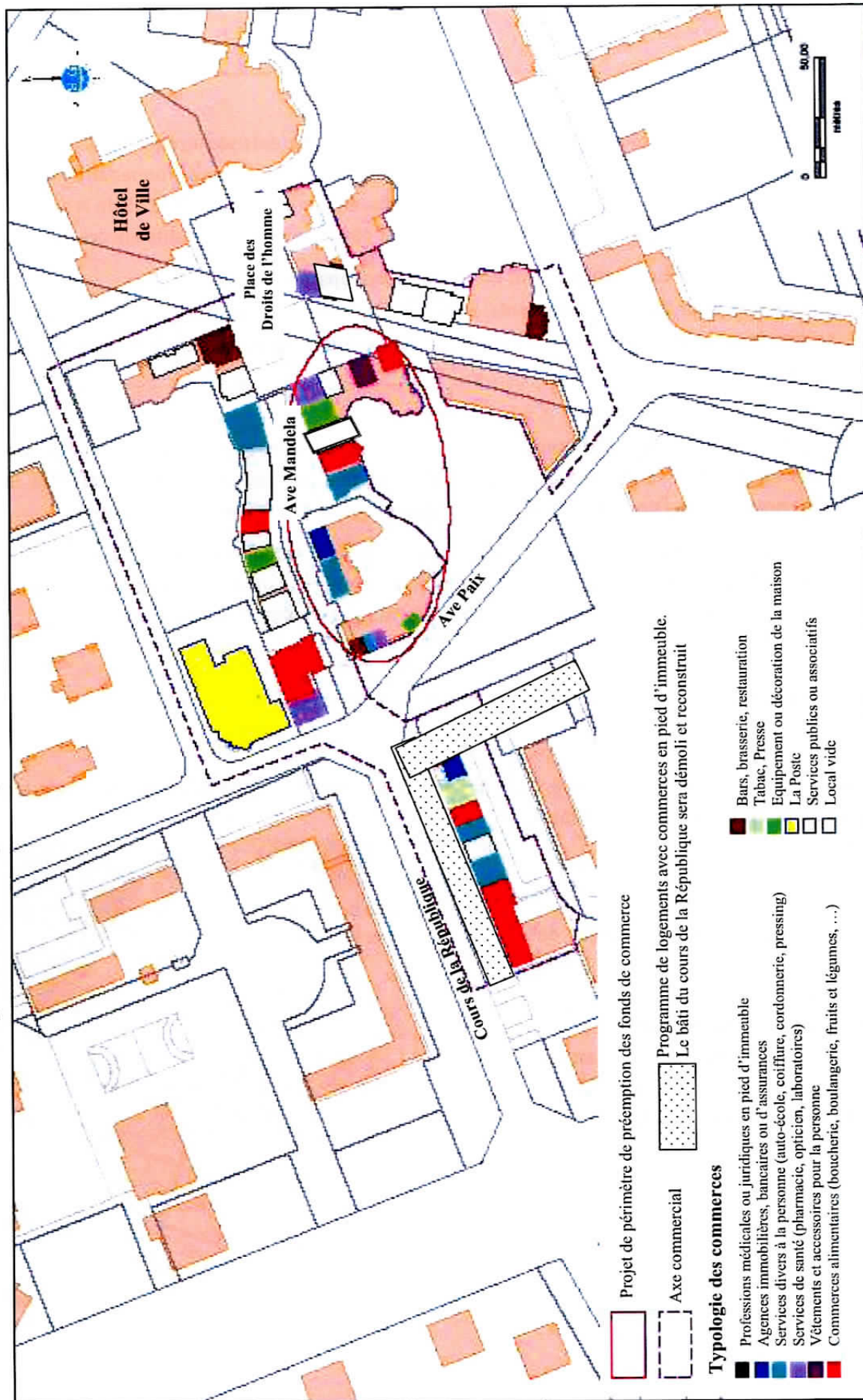
Le premier est situé dans le grand ensemble sur l'axe **Cours de la République/Avenue Mandela** croisé par **l'avenue de la Paix**, tout près de l'hôtel de ville.

Le second est situé au cœur de copropriétés, dans une partie particulièrement boisée du centre ville qui mène à la gare du Vert Galant et qui borde l'avenue Gilbert Berger. **C'est un centre commercial formé autour du supermarché Carrefour Market.**



Tremblay-en-France

Projet Périmètre de préemption des fonds de commerces - Secteur Centre ville / Mandela—Paix



Les commerces du Cours de la République (requalification urbaine et développement commercial)

Le bâtiment abritant ces commerces sera bientôt démoli au cours d'une opération à deux étapes principales :

- Construction d'un nouvel immeuble (en R+3 à R+6) perpendiculairement au bâti actuel avec commerces en pied d'immeuble, donnant sur l'avenue de la Paix,
- Démolition-Reconstruction d'un nouvel immeuble en place du bâti actuel (en R+3 à R+6), avec commerces en pied d'immeuble.

La diversité de l'offre commerciale sera préservée et développée. 5 cellules commerciales nouvelles naîtront de l'opération. La commune souhaite que s'installent notamment une agence bancaire, absente jusqu'à présent du centre ville, une brasserie, ...

Les commerces de l'avenue Mandela/ Avenue de la Paix

Hormis un magasin ED, qui dépasse les 300 m², toutes les cellules commerciales sont des petites surfaces.

En 20 ans, l'avenue a perdu 8 cellules commerciales sur 26 et a dû faire face à un mitage très élevé et de longue durée. Progressivement, la commune a investi ces locaux y installant des services administratifs : Mission Locale, Boutique Emploi, guichet d'un bailleur social, ...

Deux cellules sont vacantes à ce jour depuis plus de 2 ans.

La commune tente d'amoindrir les difficultés qui pèsent tant sur l'habitat collectif que sur les commerces :

- L'Avenue Mandela sera désormais la voie qui mènera à l'entrée principale de l'hôtel de ville (celle-ci ayant été déplacée récemment sur la place des droits de l'homme).
- La place des Droits de l'Homme connaît actuellement une rénovation complète.
- Un parking souterrain (gratuit la première heure et possibilité d'abonnement pour les commerçants et leurs salariés) a été aménagé de manière à résoudre les problèmes importants de stationnement sur cette voie.
- Le matériel gérant l'alimentation électrique de l'éclairage de la voie est en cours de changement ; ce qui réduira considérablement le nombre de pannes de candélabres que l'on pouvait constater jusqu'à présent.

Parallèlement à ces différentes opérations, la Commune tient à définir en cet endroit un périmètre qui pourra permettre une sauvegarde de l'offre commerciale, avant et pendant la construction des nouveaux logements (en lieu et place des trois tours à démolir, sur le cours de la République et sur l'avenue de la Paix).

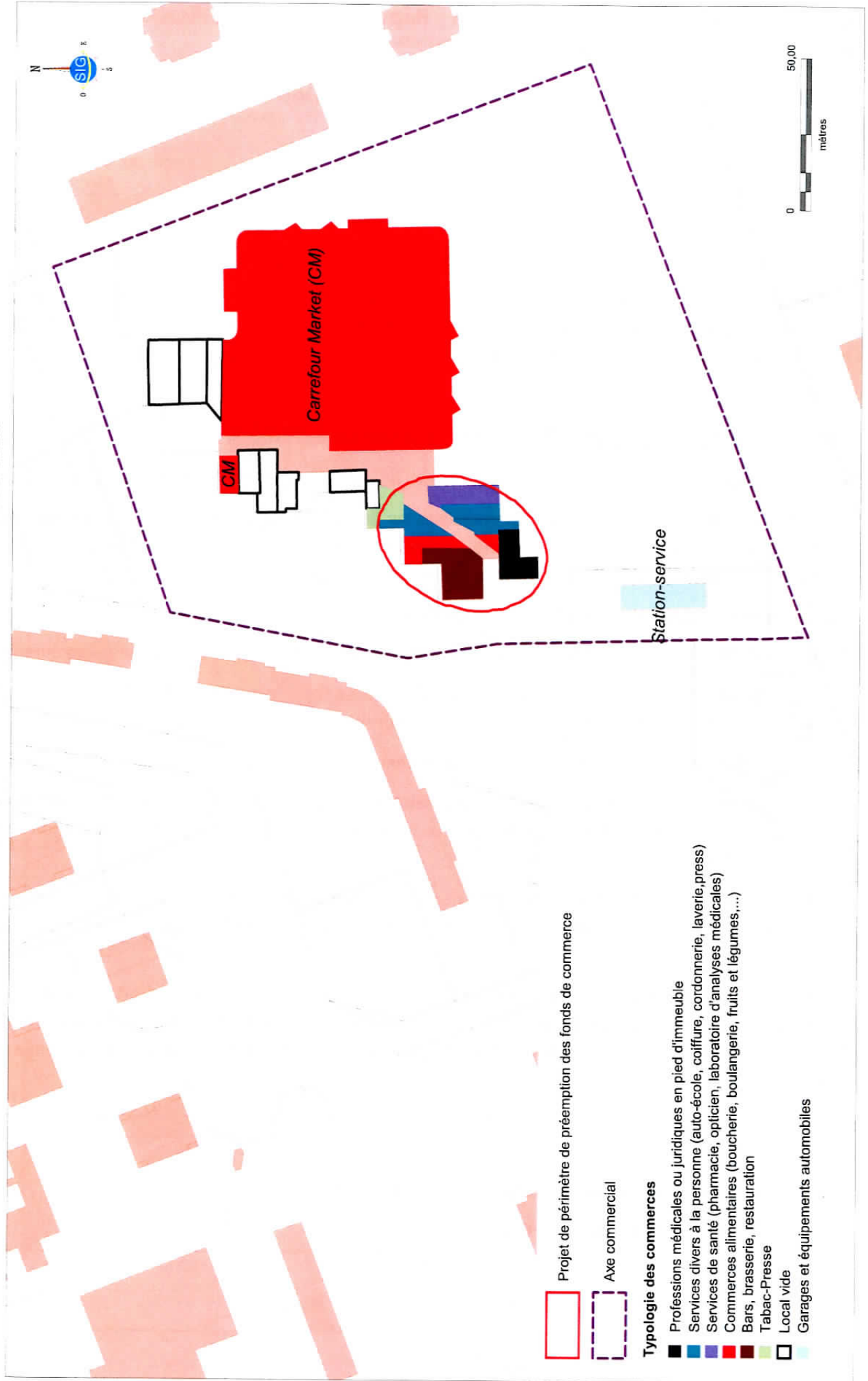
Périmètre proposé :

- **Avenue Mandela du côté pair, du n°14 au n°36**
- **Avenue de la Paix, du n°6 au 12.**

La liste des commerces concernés est jointe en annexe 3.

Tremblay-en-France

Projet de périmètre de préemption des fonds de commerce - Secteur Carrefour-Market



Le Centre commercial « Gilbert Berger »

Ce centre a été construit en 1975. Il est composé d'une grande surface de 2 600 m² accompagnée d'une galerie marchande de 16 unités détenues en copropriété. Les plus vastes de ces cellules n'excèdent pas 130 m².

Le type d'architecture du centre commercial a considérablement influé sur ses difficultés qui ont commencé très tôt. En effet, il s'agit d'un centre presque complètement fermé sur lui-même, dont 2 vitrines seulement désormais sont visibles de l'extérieur. La galerie marchande était formée de deux « bras » partant d'un mail central qui la reliait à la grande surface.

Le bras « nord » est progressivement mort. La commune s'est considérablement investie dans des projets de réhabilitation qu'elle a tenté de mener avec les propriétaires successifs de la grande surface d'une part et les plus petits copropriétaires d'autre part. Elle a pour ce faire notamment acquis la quasi-totalité du bras nord dans le but de le démolir, soit 8 unités. Malgré l'implication communale, ces projets n'ont pu aboutir.

Le programme de rénovation urbaine désormais entrepris dans ce secteur donne un nouveau souffle à la transformation du centre et à sa requalification commerciale. La démolition de la Galerie Marchande et sa reconstruction, dans une toute autre configuration, s'insère ainsi dans un projet global de transformation de cette partie du quartier.

Afin de mener à bien son projet de déplacement et de requalification commerciale de la galerie marchande, la commune s'est portée également acquéreur des murs de deux cellules (un pressing et une brasserie). La volonté est de continuer et d'intensifier l'action en se portant également, si nécessaire, désormais acquéreur de fonds.

Il est important en effet que avant, pendant et après les travaux de transformation de cette partie du quartier, les habitants actuels et nouveaux puissent bénéficier d'une offre commerciale de proximité et diversifiée, et que la galerie marchande dans sa partie vivante reste active et occupée par des commerçants le plus possible. (Les nouveaux commerçants se verront offrir une place en priorité dans les nouveaux bâtis).

A l'heure actuelle, la galerie marchande est composée

- D'une pharmacie
- D'un tabac-presse
- D'un pressing
- D'un salon de coiffure
- D'une boulangerie
- D'une brasserie
- D'un traiteur de plats à livrer
- De deux cellules vides (dont l'une est un bazar en liquidation judiciaire)

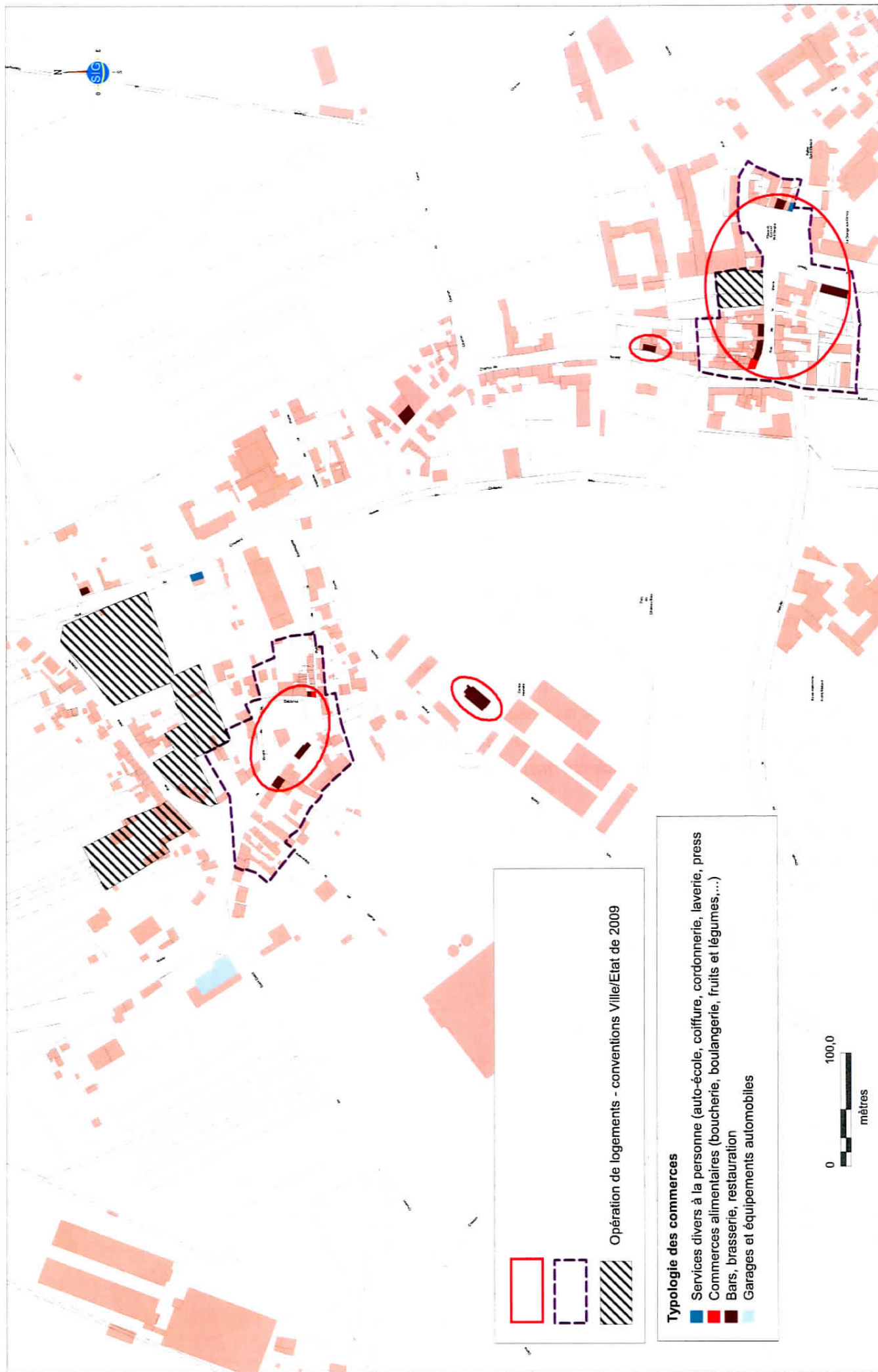
Périmètre proposé :

Les fonds de commerce de la galerie marchande, 137 avenue Gilbert Berger

Une liste des commerces concernés se trouve en annexe 4.

Tremblay-en-France

Projet de périmètre de préemption des fonds de commerce - Secteur Vieux-Pays



Le Vieux Pays

Longtemps éloigné des phénomènes d'urbanisation que vivaient les autres quartiers, ce secteur a connu depuis 20 ans une forte augmentation de son nombre de logements.

Parallèlement, ce quartier connaît actuellement la plus forte croissance du nombre de ses résidents (+ de 230 % en 15 ans). Il connaît aussi une vitalité démographique importante. C'est majoritairement un quartier de jeunes (49 % des habitants ont moins de 30ans) et plus qu'ailleurs un quartier composé de couples avec enfants.

Le quartier est actuellement et pour de nombreuses années encore en profonde mutation : **600 logements seront construits d'ici 2014.**

Le commerce de proximité sur ce secteur a une double particularité :

- De ne pas suffisamment couvrir les besoins fondamentaux de la population (il n'existe qu'une boulangerie, un commerce d'alimentation générale de très mauvaise qualité, un café-tabac, et un salon de coiffure).
- D'être un pôle d'attractivité important pour les salariés de la zone aéroportuaire toute proche et la restauration d'affaire de manière plus générale.

En tout, il existe 19 commerces dont 6 restaurants et 3 points de restauration rapide.

La commune tient tout autant à préserver l'offre de restauration actuelle très diversifiée, qui répond aussi d'ailleurs aux besoins de sortie le soir de la population tremblaysienne, qu'à renforcer et développer les commerces fondamentaux.

Pour intensifier le commerce de proximité, la commune travaille aux projets suivants :

- Installation d'une supérette en pied d'immeuble de logements,
- Installation d'un Distributeur Automatique de Billets,
- Réalisation d'une étude sur la faisabilité d'un marché forain.

Géographiquement, les commerces sont assez dispersés sur le quartier qui est très étendu. Toutefois, deux mini-pôles se dégagent :

- Le premier constitué de la rue de la Mairie et de la place du colonel Rol Tanguy, sur laquelle se trouve une annexe de la poste et où sera installée la future supérette,
- Le second, par les commerces situés de part et d'autre d'une placette formée autour de la rue de la boulangerie et de la route de Roissy.

Périmètre proposé :

Totalité de la place du colonel Tanguy et de la rue de la Mairie,

Route de Roissy : du n°10 au n°24, du n°42 au n°68B, du n°43 au n°73

Le chemin des Saints Pères

ANNEXES

- Liste des commerces compris dans les périmètres proposés
 1. Pour le Vert Galant
 2. Pour les Cottages
 3. Pour le Centre ville / Madela-Paix
 4. Pour le Centre ville / Centre commercial
 5. Pour le Vieux Pays
- Carte d'ensemble des axes commerciaux de la ville et des périmètres proposés

ANNEXE 1

Liste des fonds de commerce et/ou artisanaux compris dans le périmètre du quartier du Vert Galant

Etablie le 30 aout 2011

NOM COURANT	ADRESSE	ACTIVITE
COIFFURE PASTEUR	22 Avenue Pasteur	Coiffure
AJEME	22 Avenue Pasteur	Services funéraires
LE GALION	22 B Avenue Pasteur	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
REVE BIEN ETRE	22 BIS Avenue Pasteur	Soins de beauté
CREDIT LYONNAIS	25 Avenue Pasteur	Agence bancaire
COTE FEMME	25 Avenue Pasteur	Soins de beauté
YUOS VUN	25 Avenue Pasteur	Réparation de chaussures et d'articles en cuir
BOUCHERIE CHEVALINE LETELLIER	25 Avenue Pasteur	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
BOULANGERIE AUX PETITS GATEAUX	26 Avenue Pasteur	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
LE CHIQUITO	26 BIS Avenue Pasteur	Bar Brasserie
BOUCHERIE GILLES RASQUIN	27 Avenue Pasteur	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
FLEUR DU TROPIC	27 BIS Avenue Pasteur	animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
FRUTTI VERDI	27 B Avenue Pasteur	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
ORPI	27 BIS Avenue Pasteur	Promotion immobilière de logements
INSTITUT OLYMPE	27 BIS Avenue Pasteur	Soins de beauté
VERT GALANT VOYAGES	28 Avenue Pasteur	Agence de voyage
PINK SUSHI	28 Avenue Pasteur	Restauration de type rapide
CAP SUD PIZZA	29 Avenue Pasteur	Restauration de type rapide
T C C M PRESSING	34 Avenue Pasteur	Blanchisserie-teinturerie de détail
EVOOTECH	35 Avenue Pasteur	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits pharmaceutiques
HANGSA GAMES	35 Avenue Pasteur	Lavberie automatique
AUTO ECOLE EVOLUTION	35 Avenue Pasteur	Enseignement de la conduite
EVASION 37	37 Avenue Pasteur	Coiffure
ABAT JOUR FORLANO LORENZA	37 Avenue Pasteur	Autres activités manufacturières n.c.a.
<i>local en mutation</i>	38 Avenue Pasteur	<i>Installation prochaine d'un commerce de biens d'équipement pour la maison</i>
STYL'COIFFURE	40 B Avenue Pasteur	Coiffure
BOUCHERIE PINBOUEN	40 B Avenue Pasteur	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
ALIMENTATION GENERALE	40 T Avenue Pasteur	Commerce d'alimentation générale
LES ORCHIDEES	41 Avenue Pasteur	Soins de beauté
LE P TIT CREUX GOURMAND	41 Avenue Pasteur	Cuisson de produits de boulangerie
LAVERIE AUTOMATIQUE	41 Avenue Pasteur	Laverie automatique
BNP PARIBAS	27 Avenue Roger Salengro	Autres intermédiations monétaires
BUN'S HUMMERS	30 Avenue Roger Salengro	Restauration de type rapide
EUPHORIA (Trésors d'ailleurs)	30 rue de l'Argonne	Commerce de détail non alimentaire

ANNEXE 2

Etablie le 30 aout 2011

Liste des fonds de commerce et/ou artisanaux compris dans le périmètre du quartier des Cottages

NOM COURANT	NO		VOIE	ACTIVITES
LE BERLIOZ		Rue	Hector Berlioz	Brasserie - Bar
LEA COIFFURES		Rue	Hector Berlioz	Coiffure
DI MEO & KLEIN IMMOBILIER		Rue	Hector Berlioz	Agences immobilières
LE MARCHE FRANPRIX		Rue	Hector Berlioz	Supermarchés
PHARMACIE DES COTTAGES		Rue	Hector Berlioz	Pharmacie
PHILDAR		Rue	Hector Berlioz	Laines et tissus
local vacant		Rue	Hector Berlioz	
AVENIR IMMOBILIER	67	Avenue	Henri Barbusse	Agences immobilières
France ENERGIE	69	Avenue	Henri Barbusse	Vente et Installation Equipements climatisation
BOULANGERIE LEROY	70	Avenue	Henri Barbusse	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
DESIGN R	74	Avenue	Henri Barbusse	Coiffure
VICHETH PRESSING	76	Avenue	Henri Barbusse	Blanchisserie-teinturerie de détail
MAG PRESSE	77	Avenue	Henri Barbusse	Tabac Presse
PHARMACIE DES ECOLES	78	Avenue	Henri Barbusse	Pharmacie
LE CLOS FLEURI	79	Avenue	Henri Barbusse	Fleurs
RESTAURANT LES COTTAGES	80	Avenue	Henri Barbusse	Restauration rapide
BOUCHERIE HEINRY	81	Avenue	Henri Barbusse	Boucherie
O'DELYS	82	Avenue	Henri Barbusse	Restauration traditionnelle
CONDUITE & CO	83	Avenue	Henri Barbusse	Auto Ecole
CARACT'HAIR COTTAGES	84	Avenue	Henri Barbusse	Coiffure
COURS DES HALLES	85	Avenue	Henri Barbusse	Primeur
D R IMMO	85	Avenue	Henri Barbusse	Agences immobilières
LA HUCHE A PAIN	86	Avenue	Henri Barbusse	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
PAMUKALE	85	Avenue	Henri Barbusse	Restauration rapide
HB SERVICES	87	Avenue	Henri Barbusse	Epicerie
CHEZ JULES	90	Avenue	Henri Barbusse	Restauration traditionnelle

**Liste des commerces de l'avenue Mandela et de l'avenue de la Paix
inscrits dans le périmètre de préemption des fonds de commerce et/ou artisanaux**

NOM COURANT	ADRESSE			ACTIVITE
ADAWAA	6	Avenue	De La Paix	Bazar
PHARMACIE HUGOT	10	Avenue	De La Paix	Santé
O'BOULEVARD	12	Avenue	De La Paix	Restauration de type rapide
PHONE SERVICES	12	Avenue	De La Paix	Téléphonie
<i>Local en mutation</i>	14	Avenue	Nelson Mandela	
RAHMANI NAJAH EL KAMIA - COIFFURE	14	Avenue	Nelson Mandela	Coiffure
AGENCE IMMOBILIERE HOTEL VILLE TREMBLAY	16	Avenue	Nelson Mandela	Agences immobilières
OSR OBJECTIF SECURITE ROUTIERE	22	Avenue	Nelson Mandela	Enseignement de la conduite
<i>Local vacant</i>	22	Avenue	Nelson Mandela	
BOULANGERIE AKAOUI	24	Avenue	Nelson Mandela	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
OPTIQUE TREMBLAY	28	Avenue	Nelson Mandela	Commerces de détail d'optique
BM MULTIMEDIA SERVICES	28	Avenue	Nelson Mandela	Commerce multimédia
<i>local vacant</i>	32	Avenue	Nelson Mandela	
LA BARAKA	32	Avenue	Nelson Mandela	Commerce de vêtements et d'accessoire
SUPERETTE LA TONELLE	36	Avenue	Nelson Mandela	Alimentation générale

ANNEXE 4

Etablie le 30 aout 2011

**Liste des cellules commerciales et/ou artisanales
comprises dans le périmètre du Quartier Centre Ville / Galerie Commerciale**

NOMCOURANT	ADRESSE	ACTIVITE
PHARMACIE VERHEYDE-TRAN	137 Avenue Gilbert Berger	Pharmacie
MAJESTIC	137 Avenue Gilbert Berger	Café - Bar
TABAC BELEHSEN	137 Avenue Gilbert Berger	Tabac - Presse
GINA GINO	137 Avenue Gilbert Berger	Salon de Coiffure
VIC SERVICE	137 Avenue Gilbert Berger	Traiteur
MIZGIN	137 Avenue Gilbert Berger	Boulangerie
T&T PRESSING	137 Avenue Gilbert Berger	Pressing
local vacant	137 Avenue Gilbert Berger	
local vacant	137 Avenue Gilbert Berger	

ANNEXE 5

Liste établie le 30 aout 2011

**Liste des cellules commerciales et/ou artisanales
comprises dans le périmètre de préemption du Vieux Pays**

NOMCOURANT	ADRESSE			LIB_SOUSCLASSE
LE CENACLE	1	Rue	De La Mairie	Restauration traditionnelle
L'AMBASSADE	3	Rue	De La Mairie	Restauration traditionnelle
SAVEURS SUD - MASSILIA	5	Rue	De La Mairie	Restauration traditionnelle
LE TOURLOUROU	5	Place	Du Col Rol Tanguy	Restauration traditionnelle
CHEVEUX D'ANGE	7	Place	Du Col Rol Tanguy	Coiffure
AU BOUCHON GOURMANT	11	Place	Du Col Rol Tanguy	Restauration traditionnelle
AUBERGE DU CHATEAU BLEU		Chemin	Des Saints Peres	Restauration traditionnelle
TREMBLAY VILLAGE	10	Route	De Roissy	Commerce d'alimentation générale
STATION SERVICE DEANGELI	14	Route	De Roissy	Réparation de machines et équipements mécaniques
BRASSERIE DU VIEUX PAYS	24	Route	De Roissy	Restauration traditionnelle
MILLE SAVEURS AU FRET	42	Route	De Roissy	Restauration de type rapide
<i>local en mutation</i>	42	Route	De Roissy	
AUBERGE LA JUMENT VERTE	43	Route	De Roissy	Restauration traditionnelle
RESTAURANT PIRES DIZ	45	Route	De Roissy	Restauration traditionnelle
LA CASE D'AL	68 B	Route	De Roissy	Restauration de type rapide
BOULANGERIE DE LA PLACE	68	Route	De Roissy	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
GARAGE DE LA POSTE	73	Route	De Roissy	Commerce de voitures et de véhicules automobile

Tremblay-en-France

Axes commerciaux et projets de périmètres de préemption des fonds de commerce à Tremblay-en-France

