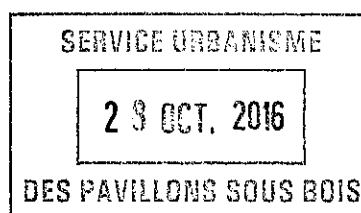
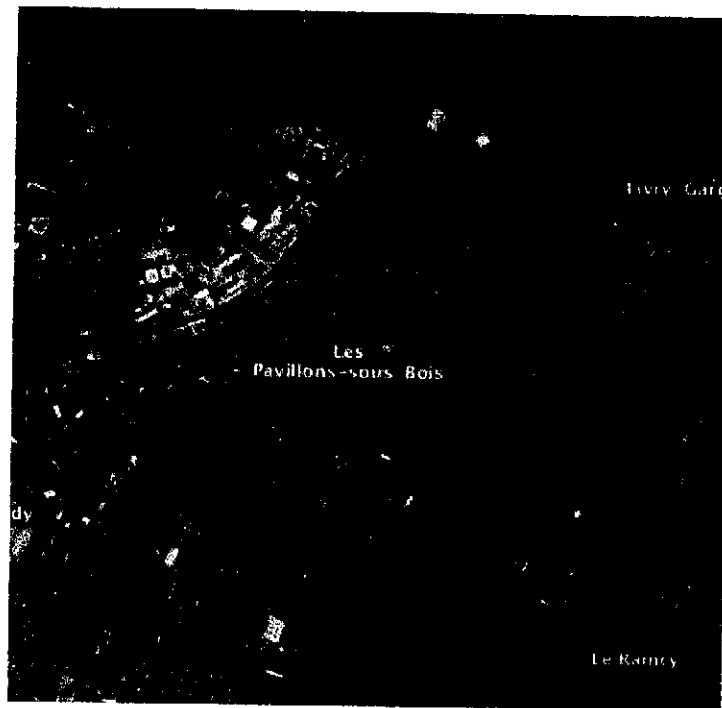


RAPPORT D'ANALYSE DU COMMERCE LOCAL



**JUSTIFIANT LE CHOIX D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE
DU COMMERCE EXISTANT**

**POUR LA MISE EN ŒUVRE
DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN COMMERCIAL**

Sommaire

1 : Présentation de la commune des Pavillons-sous-bois

2 : Présentation du contexte économique et commercial de la commune des Pavillons-sous-bois

2.1 : Localisation et composition de l'offre commerciale

2.2 : structuration du commerce sur la commune

2.3 : Evolution du commerce entre 2011 et 2014

3: Caractéristiques des pôles commerciaux

3.1 : Aristide BRIAND ex RN3

3.2 : CHANZY/VICTOR HUGO

3.3: BASOCHE

3.4 : Albert THOMAS

4 Proposition de périmètre de sauvegarde du commerce pour le droit de Prémption urbain des fonds de commerce.

1 : Présentation de la commune des Pavillons Sous Bois

1.1 La situation :

Située dans l'agglomération parisienne , la commune des Pavillons-Sous-Bois se trouve au cœur du département de la Seine Saint Denis à 7 kilomètres de Paris (porte de PANTIN).

Couvrant un territoire de 293 hectares, la commune des Pavillons sous bois s'inscrit au sein d'un continuum urbain et est limitrophe de 5 communes :

Aulnay-sous-Bois au nord

Livry-Gargan à l'est

Le Raincy et Villemomble au sud

Bondy à l'ouest

Elle est reliée au centre de Paris par les transports collectifs en moins de 40 minutes et en moins de 20 minutes par l'autoroute A3.

A l'exception du canal de l'Ourcq traversant la commune au nord, le territoire communal est entièrement urbanisé.

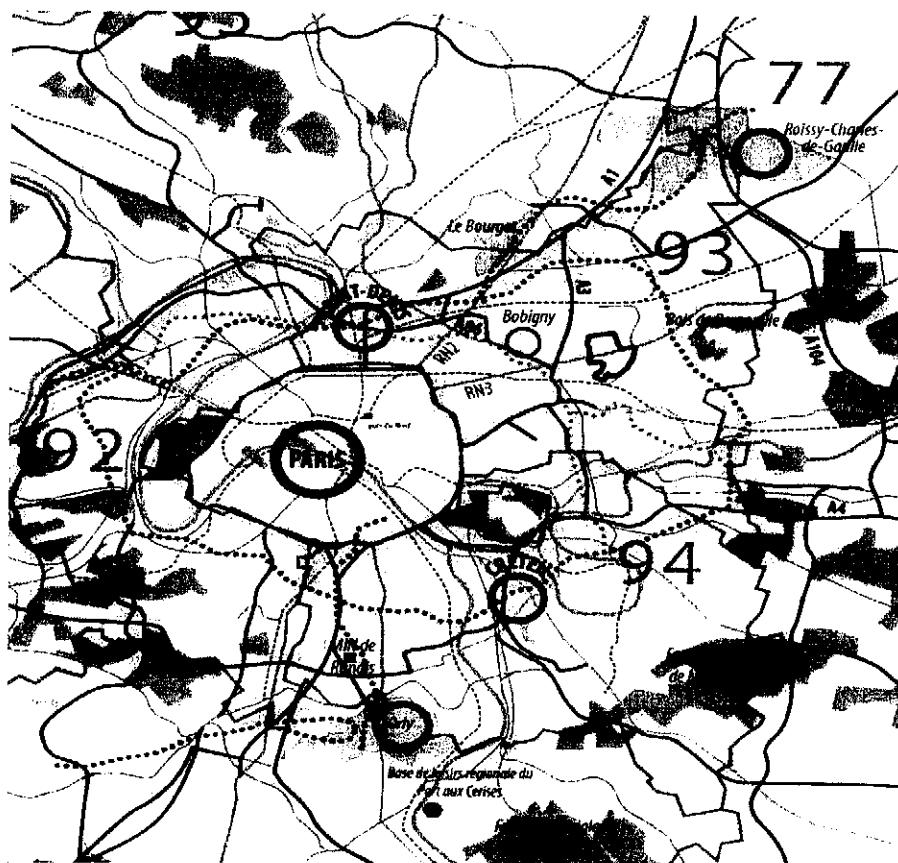


1.2 : Une commune au sein de l'agglomération parisienne

Les Pavillons-Sous-Bois appartiennent à la proche couronne parisienne, s'inscrivant dans le continuum de la métropole.

Avec la traversée de l'ex RN3, la ville bénéficie d'une bonne accessibilité vers les principaux pôles d'emplois régionaux (Paris, Seine-Saint-Denis, Bobigny), mais également vers les équipements d'intérêt national (aéroport de Paris Charles De Gaulle et du Bourget)

Aujourd'hui, commune principalement résidentielle, elle participe comme l'ensemble des communes du secteur, à loger la population active attirée par les pôles d'emplois nord Franciliens.



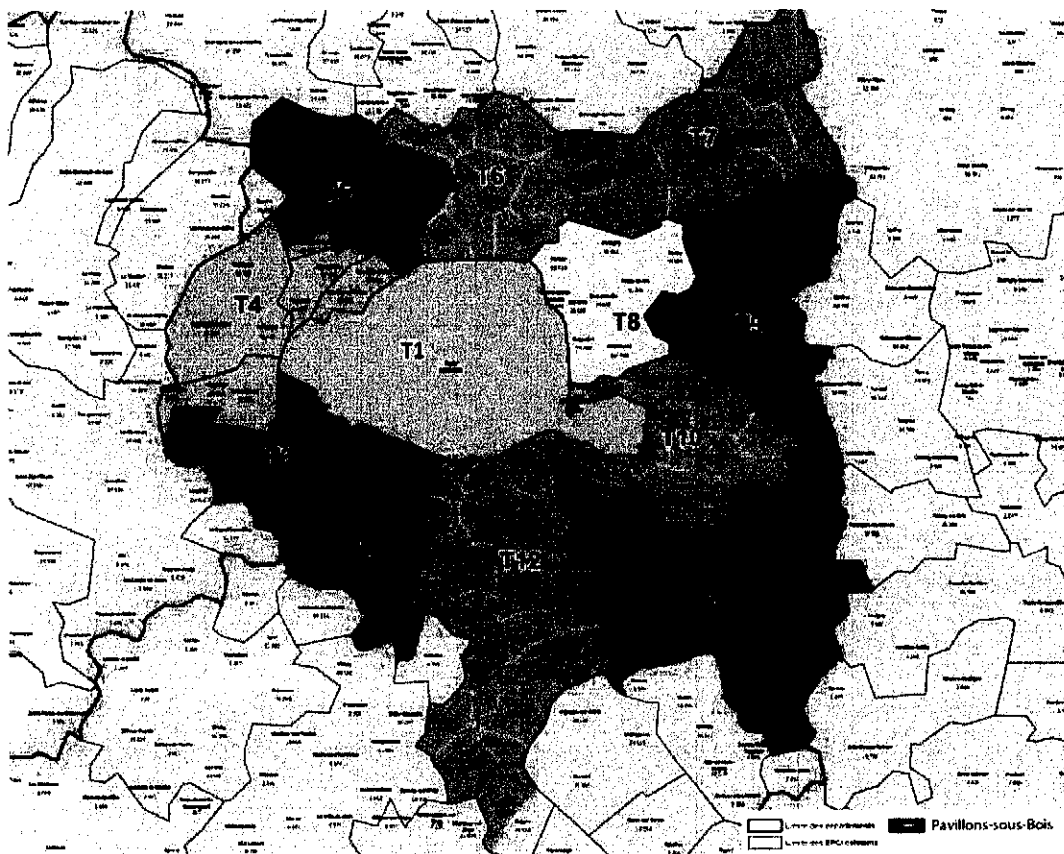
1.3 Un environnement administratif en mutation

Située au cœur du département de la Seine-Saint-Denis, les Pavillons-Sous-Bois appartient à la « petite couronne »

L'entrée en vigueur de la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 28 janvier 2014 et la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 ont conduit à la création de la Métropole du Grand Paris.

Depuis le 01 janvier 2016, la métropole a intégré les communes des départements des Hauts de Seine, de Seine-Saint-Denis, et du Val de Marne.

Les Pavillons-Sous-Bois sont intégrés dans l’Etablissement Public Territorial T9 dit « Grand Paris Grand Est » avec 13 autres communes du sud est de la Seine-Saint-Denis.



2 : Présentation du contexte économique et commercial de la commune des Pavillons-sous-bois

2.1 : Localisation et composition de l'offre commerciale (1)

Au 1er janvier 2015, pour une population de 22.331 habitants, on dénombre 388 cellules commerciales, dont 324 en activité et 64 vacantes

La densité commerciale, qui correspond au ratio du nombre de commerces en activité pour 1000 habitants, s'élève à 15, soit légèrement supérieure à celle de la Seine-Saint-Denis qui est de 10.

Le taux de vacance communal, qui correspond au nombre de commerces vacants par rapport au nombre total de commerces, est de 16 %, légèrement inférieur à celui de la Seine-Saint-Denis qui est de 17.

L'avenue Aristide BRIAND (ex RN 3) compte une densité d'activités commerciales avec une majorité d'entreprises liées au bâtiment, de concessionnaires automobiles, d'équipement de la maison.

Le secteur Chanzy /Victor HUGO est caractérisé par une animation et des services de proximité notamment (restaurants, banques, commerces de bouche)

Le secteur Basoche/Mairie offre une polarité commerciale au cœur des quartiers pavillonnaires. (marché couvert, alimentation, banques, services)

		Chiffres clés	
○ Habitants (1er janvier 2015) :	22 331		
○ Cellules commerciales :	388	Référence Seine Saint-Denis	
Cellules "en activité" :	324	Densité commerciale :	10
Cellules "vacantes" :	64	Taux de vacance :	17%
○ Taux de vacance :	16%		
○ Densité commerciale :	15		
<small>(Nb. de cellules en activité pour 1 000 habitants)</small>			

2.2 : La zone d'activités de « La Poudrette »

Lieu historique des décharges municipales de la Ville de Paris, elle accueille une quarantaine d'entreprises liées aux secteurs du transport et du BTP .

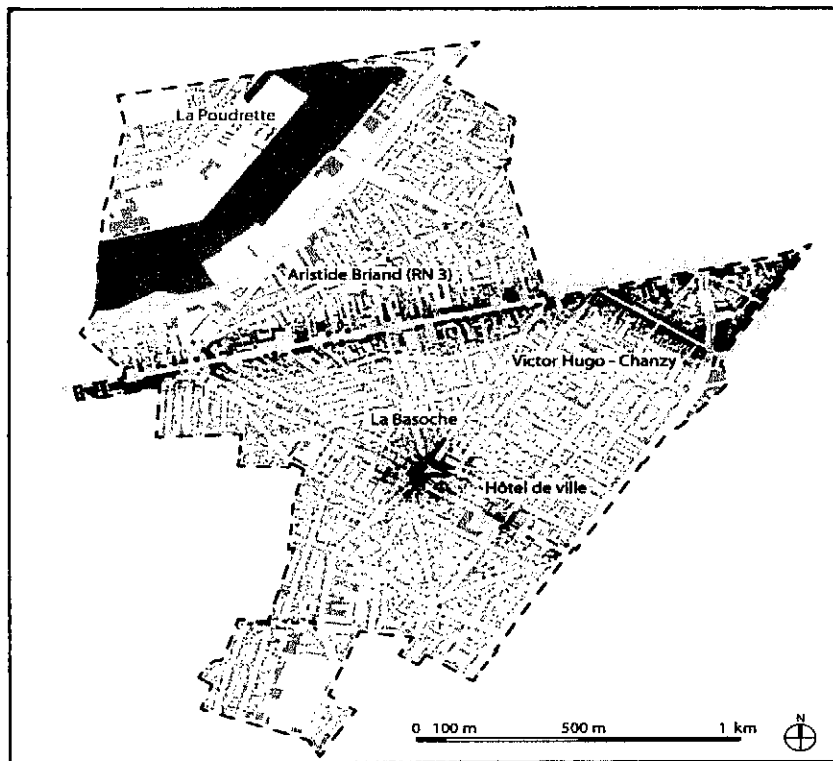
Elle a vu sa création dans les années 1960 et sa transformation en zone d'activités dans les années 1980. La berge nord du canal de l'Ourcq a vu sa transformation accélérée par le Projet de Rénovation Urbaine pour un nouveau quartier de 300 logements, une école et le nouveau collège.

Les habitants de la partie Nord de la commune ne trouvent pas d'offre commerciale de proximité.

Un projet de centre commercial d'environ 10.000 m², situé avenue de ROME, avenue Georges POMPIDOU, allée du Luxembourg ouvrira ses portes en octobre 2017.

Cette enseigne commerciale de 5000 m², sur un parking semi-enterré de 280 places sera bordée d'une galerie marchande d'une dizaine de boutiques et deux restaurants.

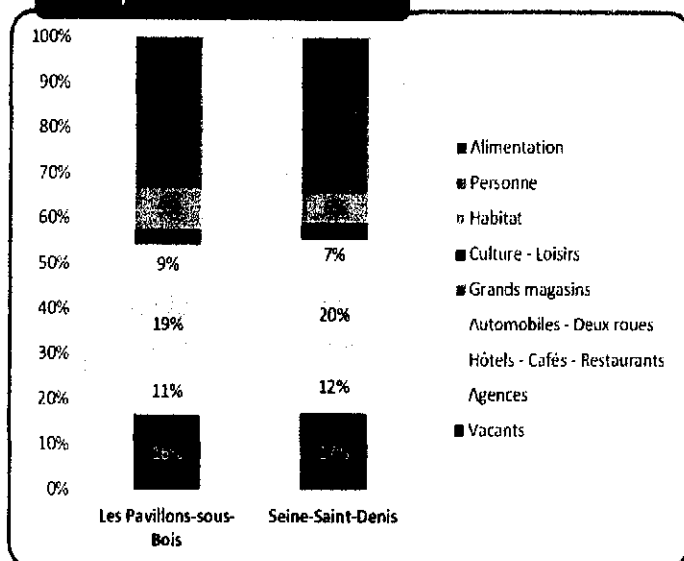
La zone de chalandise de centre commercial s'étendra sur la portion sud de la commune d'Aulnay Sous Bois.



Les Pavillons-sous-Bois
Commerces par secteurs d'activité

Alimentation	48
Alimentation Généraliste	21
Alimentation Spécialisée	27
Personne	81
Equipement de la personne	26
Services aux ménages	15
Soins du corps	40
Habitat	35
Bricolage - Jardinage	6
Equipement de la maison	15
Services liés à l'habitat	14
Culture - Loisirs	13
Culture	5
Loisirs	8
Grands magasins	0
Automobiles - Deux roues	33
Hôtels - Cafés - Restaurants	72
Cafés - Restaurants	72
Hôtels	0
Agences	42
Banque - Assurances	14
Postes et Télécommunications	5
Services à la personne	7
Services immobiliers	16
Vacants	64
TOTAL GENERAL	388

Composition commerciale



Méthodologie / définition :

Le nombre total de cellules commerciales comprend les commerces de détail et services aux particuliers, les agences et les locaux vacants, situés sur rue ou en ensemble commercial. (Définition CCIR – Paris-IDF)

Les cellules vacantes sont des locaux existants dans lesquels aucune activité, au moment du recensement terrain, n'a été constatée. La vacance peut être liée à plusieurs causes : cessation d'activité, situation de transition entre deux activités, travaux avec fermeture du commerce, etc.. (Définition CCIR – Paris-IDF)

Le taux de vacance est le nombre de cellules vacantes sur le nombre total de cellules commerciales. (Définition CCIR – Paris-IDF)

Le nombre d'habitants : population légale municipale en vigueur au 01/01/2015 (Source : Insee, Recensement de la population)

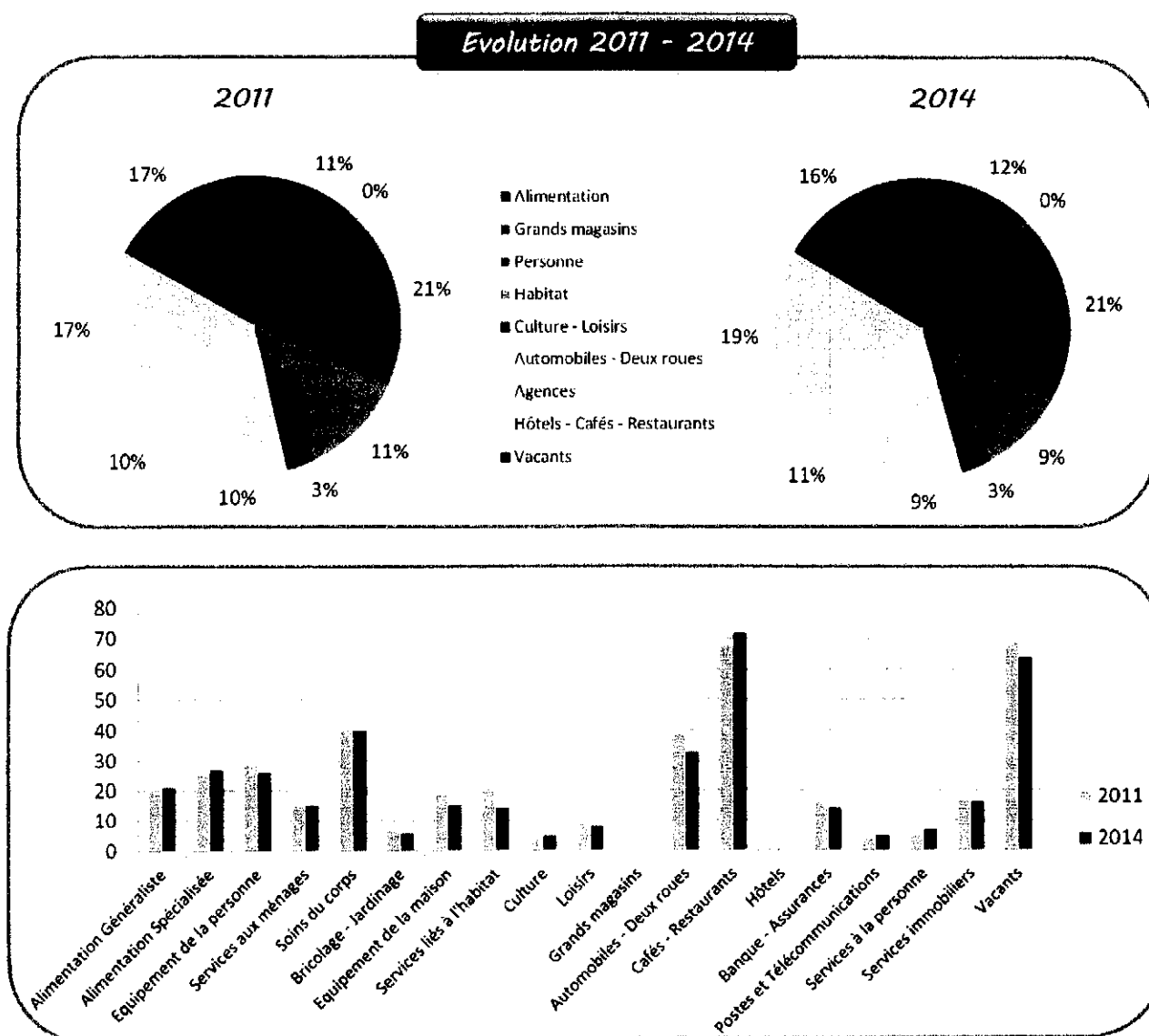
(1) : Sources CCIR Paris IDF Territem–Equipement commercial

La comparaison de la composition commerciale de la commune avec celle du département, laisse apparaître une légère variation de 1 à 2 % dans chaque secteur d'activités, avec 3 % de plus sur la commune dans le secteur de l'habitat.

On constate également que les secteurs liés à la personne, les cafés restaurants, les alimentations et les agences sont les secteurs les plus représentés sur la commune et représentent 62 % de l'offre commerciale communale.

La culture et les loisirs sont sous représentés soit 3 %

2.3 : Evolution du commerce entre 2011 et 2014



Entre 2011 et 2014, on peut constater une légère augmentation de 1 % du secteur de l'alimentation et de 2 % pour les cafés restaurants, le nombre d'Hôtels répertoriés et ouverts sur la commune est de 4 et n'a pas varié.

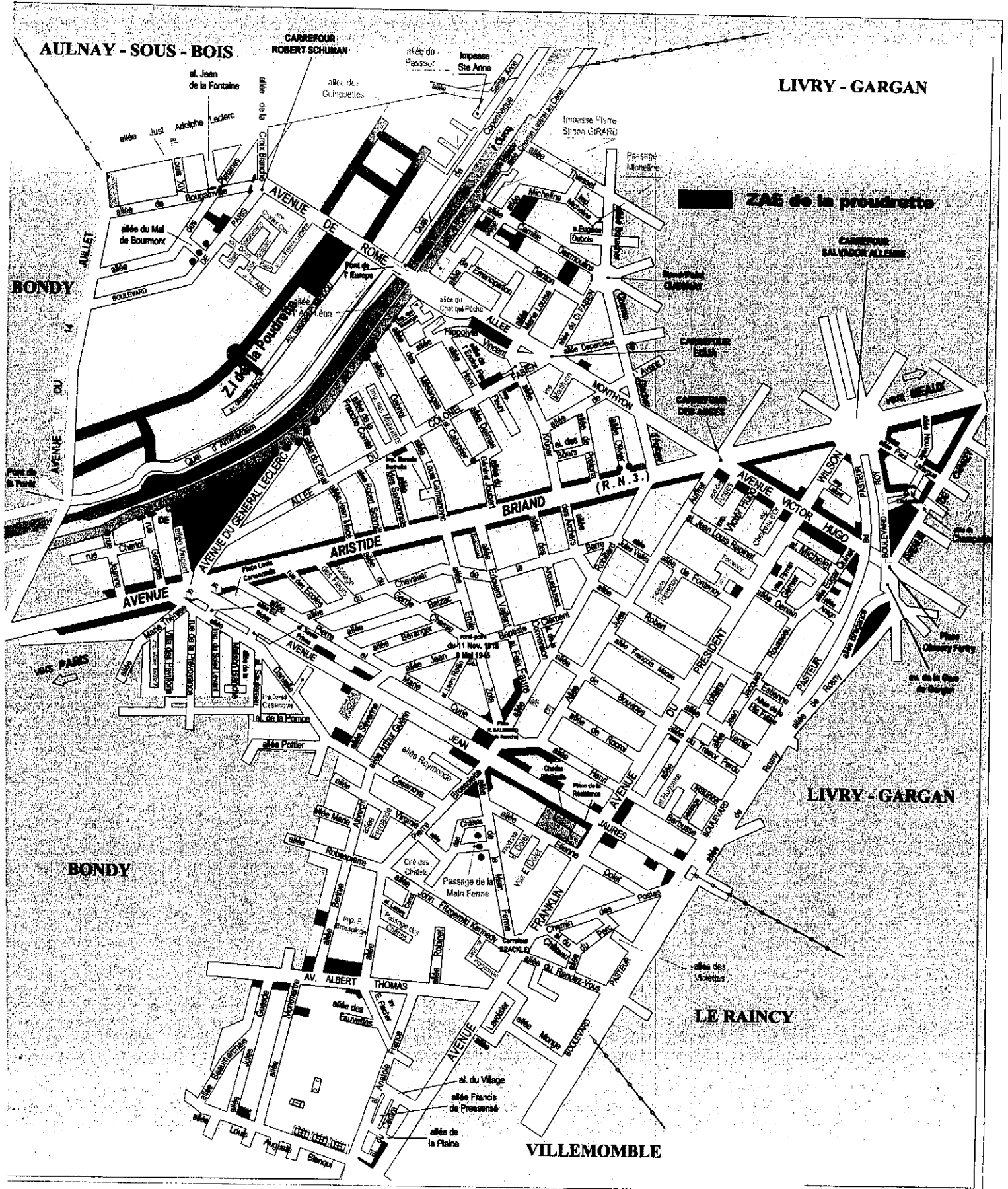
Le secteur de l'habitat a diminué de 2 % et celui de « automobiles/ deux roues » de 1%

Le taux de vacance a diminué de 1%.



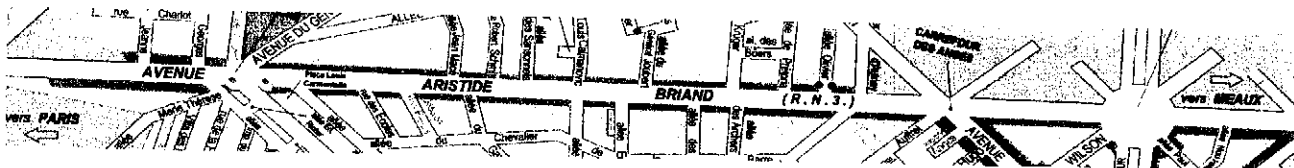
VILLE DES PAVILLONS-SOUS-BOIS

PLAN DE SITUATION DU COMMERCE LOCAL



3 : Caractéristiques des pôles commerciaux

3.1 : Pôle Aristide BRIAND ex RN3



Commerces par secteurs d'activité		Aristide BRIAND		
Alimentation	48	12%	10	9%
Alimentation Généraliste	21			
Alimentation Spécialisée	27			
Personne	81	21%	7	6%
Equipped de la personne	26			
Services aux ménages	15			
Soins du corps	40			
Habitat	38	9%	18	16%
Bricolage - Jardinage	6			
Equipped de la maison	15			
Services liés à l'habitat	14			
Culture - Loisirs	13	3%	0	0%
Culture	5			
Loisirs	8			
Grands magasins	0	0%	0	0%
Automobiles - Deux roues	33	8%	23	20%
Hôtels - Cafés - Restaurants	72	19%	25	22%
Cafés - Restaurants	72		24	
Hôtels	0		1	
Agences	42	11%	11	10%
Banque - Assurances	14			
Postes et Télécommunications	5			
Services à la personne	7			
Services immobiliers	16			
Vacants	64	16%	20	18%
TOTAL GENERAL	388	100%	114	100%

Sur cette voie structurante du département, tant en emprise (35 m de large), qu'en trafic automobile (40.000 véhicules/ jour), on peut dénombrer 114 commerces, soit 30% de l'offre commerciale, dont la taille varie de la petite épicerie aux grandes concessions automobiles et 17 % de locaux vacants.

La première place est occupée par 25 commerces de restauration (pizzerias, restaurants asiatiques, Kebabs , restaurants orientaux et indiens, sandwicheries).

La seconde place est occupée par 23 commerces liés à l'automobile (Concessions Renault, Opel, Nissan, Kia , contrôles technique, vente de pièces automobiles, vente de motos, auto école, loueur de voitures AVIS, lavage auto).°

La troisième place est occupée par 18 commerces liés au secteur de l'habitat (Réseau Pro, Rénovation de fenêtres, Cuisinistes, Constructeurs de maisons individuelles, assureurs).

La quatrième place est occupée par 10 commerces d'alimentation (Petites épiceries, Supérette au n°39 , Supermarché DIA au n° 161 à 167 disposant d'un parking d'une cinquantaine de places), 3 boulangeries, 2 pharmacies, un institut de beauté) .

Viennent ensuite, 3 coiffeurs, 3 laveries automatiques, 3 bars à chicha, 3 cyber cafés, 2 bars tabac, 2 dépôts vente, un grand magasin d'accessoires d'enfants (AUBERT), 1 magasin de musique, 1 cordonnerie, 1 fabricant d'enseignes. 1 vétérinaire,

Tendances de l'évolution du pôle Aristide BRIAND:

Initialement dénommée la « route du meuble », l'ex RN3 connaît depuis plusieurs années une profonde mutation avec le départ des grandes enseignes du meuble et des concessions automobiles, à l'exemple de l'ancien magasin « ROCHE et BOBOIS » qui a déménagé au centre commercial DOMUS et a laissé place à un restaurant « Le prestige » qui n'est en fait qu'un « night-club » comme les deux établissements contigus, dont les heures d'ouverture et la clientèle ne provoquent que des nuisances aux voisinage, y compris des rixes à l'arme blanche, et pour lesquelles la commune se trouve dans l'obligation de faire appel aux forces de la Police Nationale et demander des fermetures administratives à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis.

D'autre part, depuis une dizaine d'années, 600 logements ont été construits sur cet axe avec des nouvelles constructions comportant des cellules commerciales en rez de chaussée qui ont du mal à trouver preneur.

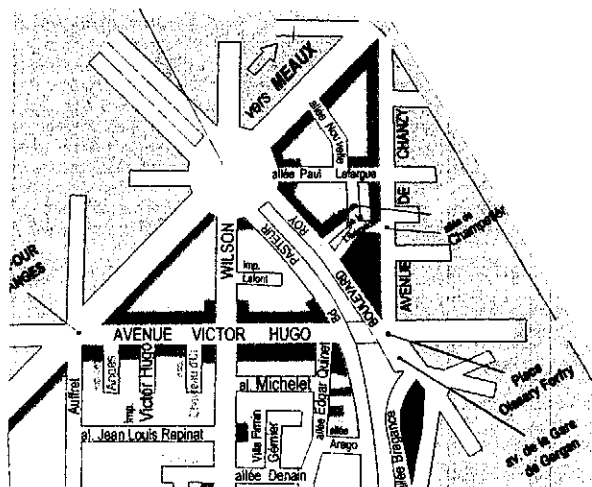
Ainsi à la Fourche, le « petit Casino » de 300 m² a été remplacé par un magasin de moindre qualité, de même qu'autour du premier Pavillon de Garde, un local commercial est toujours vacant depuis 2008.

Les résidents de cette avenue se plaignent du manque de commerces de proximité et de banques.

Au delà de l'offre peu adaptée à une consommation quotidienne, il convient de noter que la fréquentation des commerces implantés sur cette avenue est difficile en raison de l'abondante circulation automobile, le nombre limité de places de stationnement et des livraisons réalisées sur les voies de circulation.

Les 2,5 Kms de longueur de traversée Est /Ouest de la commune et l'absence de parcours marchand cohérent en font un lieu d'achat pour une population en transit, mais pas une vraie destination commerciale, même si à moyen terme, la requalification de cet axe avec l'arrivée du T ZEN 3 devrait quelque peu améliorer son environnement en réduisant la vitesse et la pollution des véhicules en transit.

3.2 : Pôle CHANZY /Victor HUGO :



Le pôle CHANZY/ Victor HUGO compte environ 150 commerces soit 40 % de l'offre commerciale communale.

Sur l'avenue Victor HUGO, menant de l'avenue Aristide BRIAND à l'avenue de Chanzy et la station du T4 gare de GARGAN on dénombre 80 commerces sur les deux côtés pair et impair

Sur l'avenue de CHANZY limitrophe avec la commune de LIVRY-GARGAN, environ 70 commerces sont situés sur le côté impair, ainsi que dans l'allée de CHAMPETIERES et l'allée Paul LAFARGUE :

Commerces par secteurs d'activité		Chanzy/V. Hugo		
Alimentation	48	12%	28	19%
Alimentation Généraliste	21		8	
Alimentation Spécialisée	27		21	
Personne	81	21%	48	31%
Equipped de la personne	26		19	
Services aux ménages	15		3	
Soins du corps	40		24	
Habitat	38	9%	8	5%
Bricolage - Jardinage	6		0	
Equipped de la maison	15		4	
Services liés à l'habitat	14		1	
Culture - Loisirs	13	3%	4	3%
Culture	5		1	
Loisirs	8		3	
Grands magasins	0	0%	0	0%
Automobiles - Moto routes	3	0%	2	1%
Hôtels - Cafés - Restaurants	72	18%	31	21%
Cafés - Restaurants	72		31	
Hôtels	0		0	
Agences	42	11%	23	15%
Banque - Assurances	14		8	
Postes et Télécommunications	5		5	
Services à la personne	7		5	
Services immobiliers	16		5	
Vacants	84	21%	7	5%
TOTAL GENERAL	398	100%	158	100%

Tendances de l'évolution du Pôle CHANZY/Victor HUGO.

Depuis quelques années on ne peut que constater la fermeture de certains commerces qui contribuaient à l'animation et à l'attrait de l'offre commerciale sur la commune des Pavillons-Sous-Bois. Le marché forain qui se tient les jeudis et dimanche matins attire toujours autant de monde bien que l'offre et la qualité diminuent.

Ainsi sur l'avenue Victor HUGO, un magasin de meubles, une boutique de cadeaux « la tentation », la bijouterie DUAL et un magasin de confection homme « Printania » ont successivement fermé leurs portes pour être remplacés par des commerces de restauration rapide.

Intervention de la commune sur « La ferme de l'oncle FRANCK » 8 avenue Victor HUGO

En juin 2007, suite à une Déclaration d'Intention d'Aliéner les murs de cette propriété dans lesquels était installé à l'époque le restaurant « le canard au bistrot » la commune a utilisé son droit de préemption pour acquérir les murs.

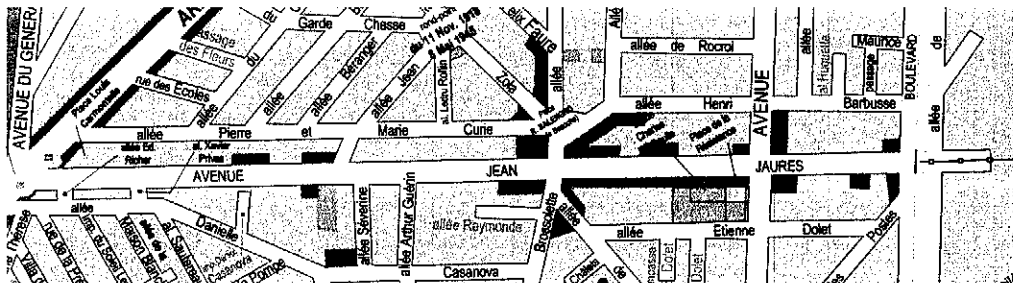
Elle a donc continué à gérer le bail de l'occupant, qui a changé entre temps, et à modifier l'enseigne devenue « la ferme de l'oncle FRANCK » jusqu'en juillet 2012, date de sa mise en liquidation judiciaire.

La commune s'est donc trouvée dans l'obligation de racheter le fond de commerce pour une somme de 40.000,00 €

Toutefois avant de lancer un « appel à projet » pour la réouverture d'un « restaurant gastronomique », la commune s'est vue dans l'obligation de procéder à des travaux de réfection de toiture, de réfection des installations électriques et de gaz.

Cet « appel à repreneur » devrait être lancé d'ici la fin de l'année 2016.

3.3 : Pôle BASOCHE /MAIRE/ GARE DES PAVILLONS



Le pôle BASOCHE/MAIRIE / GARE DES PAVILLONS comporte environ 76 commerces, soit 19 % de l'offre commerciale communale.

Avenue PASTEUR :



5 commerces sont localisés aux angles de l'avenue Jean JAURES, en face de la station du T4 et petit pôle commercial de l'avenue THIERS, sur les deux communes du RAINCY et LIVRY GARGAN. et 1 proche de l'avenue Victor HUGO.

Avenue Jean JAURES



Sur cette avenue 35 commerces sont localisés au niveau de la Basoche (allée ROBILLARD et Pierre BROSSOLETTE), à l'angle de l'avenue du Président WILSON.

Allée ROBILLARD :



Sur cette voie du centre ville « La Basoche », à l'angle de l'avenue Jean JAURES sont situés 21 commerces sur le côté impair

Allée Pierre et Marie CURIE :

En rez de chaussée de l'immeuble du n° 83 sont situés 7 commerces et services :Cabinet dentaire, fleuriste, opticien, orthophoniste, kinésithérapeute, bureau, maison de l'emploi. et un coiffeur au n°96.

Allée Henri BARBUSSE :

Sur le côté pair de la place de la BASOCHEet face au marché couvert sont situés 6 commerces et un service communal

Allée Pierre BROSOLETTTE :

A l'intersection avec l'avenue Jean JAURES sont situés 7 petits commerces :

Commerces par secteurs d'activité		Basoche/Mairie		
Alimentation	48	12%	8	11%
Alimentation Généraliste	21		3	
Alimentation Spécialisée	27		5	
Personne	81	21%	27	38%
Equiperment de la personne	26		3	
Services aux ménages	15		9	
Soins du corps	40		16	
Habitat	38	9%	12	18%
Bricolage - Jardinage	6		5	
Equiperment de la maison	15		5	
Services liés à l'habitat	14		2	
Culture - Loisirs	13	3%	3	4%
Culture	5		2	
Loisirs	8		1	
Commerce diversifié	8	2%	8	9%
Administration - Démarches	11	3%	1	1%
Déjeuné - Cafés - Restaurants	72	18%	9	12%
Cafés - Restaurants	72		9	
Hôtels	0		0	
Agences	42	11%	13	17%
Banque - Assurances	14		5	
Postes et Télécommunications	5		1	
Services à la personne	7		2	
Services immobiliers	16		5	
Vacants	24	6%	2	3%
TOTAL GENERAL	392	100%	70	100%

Tendances de l'évolution du Pôle BASOCHE /MAIRIE.

Depuis quelques années on constate également la fermeture de certains commerces qui contribuaient à l'animation et à l'attrait de ce pôle, qui garde néanmoins une atmosphère villageoise avec sa place et son marché couvert des mercredis et samedis matins.

Sur la Basoche, la librairie « le petit écolier » a fermé au début des années 2000 et a été remplacé par une agence immobilière, le fleuriste, à l'angle de l'allée ROBILLARD et Emile ZOLA qui était installé depuis de nombreuses années n'a pas pu trouver un repreneur et a été remplacé en 2008 par une agence de « crédit Agricole » dont les locaux sont de nouveau vacants et vont être repris par la banque LLC.

Le pressing situé au n°135 avenue Jean JAURES installé depuis une dizaine d'années trouve également difficilement un repreneur pour cette activité de service.