

Département de SEINE ET MARNE

Commune de SAINT SOUPPLETS

Rapport sur l'artisanat et le commerce de proximité



Rapport sur l'artisanat et le commerce de proximité à Saint-Soupplets

Sommaire

A- ANALYSE DE LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE.....	2
1. LE POSITIONNEMENT SUPRACOMMUNAL.....	2
2. DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	5
a) Données démographiques	5
b) Données de cadrage sur la population et le parc immobilier.....	10
c) L'emploi sur la commune et les déplacements domicile-travail	12
3. L'OFFRE COMMERCIALE	14
a) Recensement de l'offre commerciale et de services à Saint-Soupplets.....	14
b) Analyse des conditions d'accessibilité du commerce.....	18
B- MENACES PESANT SUR LA DIVERSITE COMMERCIALE ET ARTISANALE ET JUSTIFICATION DE LA MISE EN PLACE D'UN DROIT DE PREEMPTION	20
1. LA VITALITE COMMERCIALE.....	20
2. LES MENACES PESANT SUR LE COMMERCE DE PROXIMITE	20

A- ANALYSE DE LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

1. LE POSITIONNEMENT SUPRACOMMUNAL

Située dans le Nord-Est du département de Seine-et-Marne, la commune de Saint-Soupplets bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle, à la croisée de deux axes routiers de première importance : la RN 330 qui reste dans le réseau routier d'intérêt national (RRIN) et la RD 401. La commune est en effet traversée du Nord au Sud par la RN 330 (de Senlis à Meaux) et de l'Est à l'Ouest par la RD 401 qui va de Soissons vers Dammartin-en-Goële et qui permet via l'A104 de rejoindre Paris en 45 minutes environ.

Par rapport aux bassins d'emploi et d'habitat les plus proches, les accès sont donc aisés, tant vers le bassin de Meaux, par la RN330, que vers le pôle d'activités de Roissy-en-France, par la RN2.

Ce réseau routier est complété par la RD 9 qui permet de rejoindre également le pôle d'activités de Roissy-en-France par la RN2 et permet une desserte avec le territoire local.

SAINT SOUPPLETS fait partie de l'arrondissement de MEAUX et appartient au canton de DAMMARTIN EN GOËLE. Elle est limitrophe aux communes suivantes : Montgé-en-Goële, Marchemoret, Forfry, Gesvres-le-Chapître, Monthyon, Cuisy.

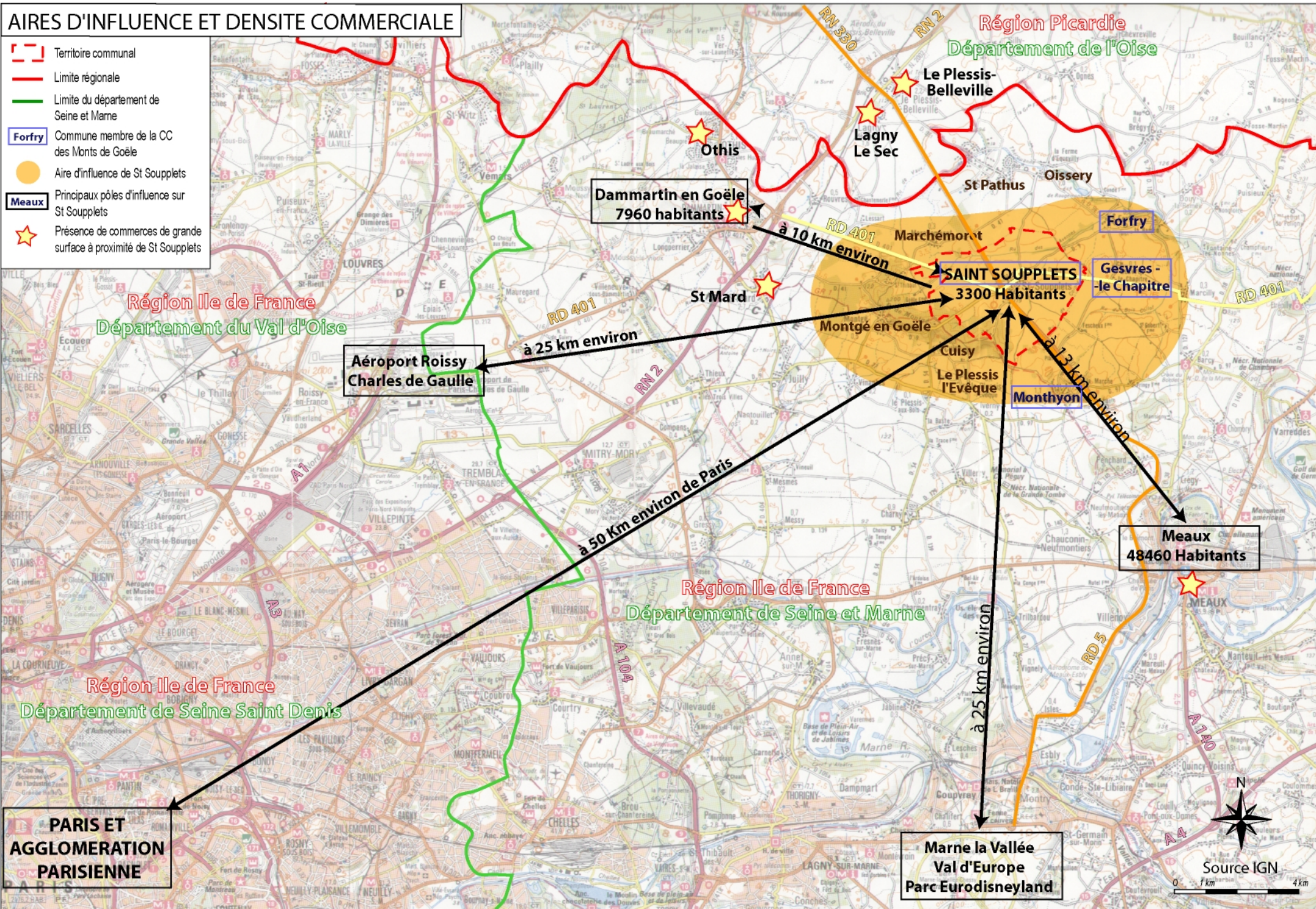
Le canton de Dammartin-en-Goële

Saint-Soupplets fait partie du canton de Dammartin-en-Goële qui comprend 23 communes : Cuisy, Dammartin-en-Goële, Forfry, Gesvres-le-Chapître, Juilly, Longperrier, Marchemoret, Mauregard, Le Mesnil-Amelot, Montgé-en-Goële, Monthyon, Moussy-le-Neuf, Oissery, Othis, Le Plessis-l'Evêque, Rouvres, Saint-Mard, Saint-Pathus, Saint-Soupplets, Thieux, Villeuneve-sous-Dammartin et Vinantes.

Le Canton est découpé en trois communautés de communes : la Communauté de communes de Dammartin-en-Goële, la Communauté de communes des Monts de la Goële (dont fait partie Saint-Soupplets) et la Communauté des communes de Plaine de France.

AIRES D'INFLUENCE ET DENSITE COMMERCIALE

-  Territoire communal
-  Limite régionale
-  Limite du département de Seine et Marne
-  Commune membre de la CC des Monts de Gôlle
-  Aire d'influence de St Soupplets
-  Principaux pôles d'influence sur St Soupplets
-  Présence de commerces de grande surface à proximité de St Soupplets



La communauté de communes des Monts de la Goële

Saint-Soupplets est membre de la Communauté de communes des Monts de la Goële, issue de la transformation le 27 décembre 2000 du district des Monts de la Goële, créé en 1991. Elle est composée de quatre communes rassemblant 5335 habitants (en 2007) : Saint-Soupplets (3300 habitants, soit 62 % de la population intercommunale), Monthyon (1629 hab.), Gesvres-le-Chapitre (161 hab.) et Forfry (245 hab.).

Les Syndicats intercommunaux

Saint-Soupplets adhère aux syndicats suivants : le SMO de la Goële, le SIVU pour les lycées du canton de Dammartin en Goële, le SIVU d'enseignement secondaire du 1er cycle dans la partie est du canton de Dammartin en Goële et environs, le SI d'étude et programmation pour la révision du SCOT de Dammartin en Goële, le SIVU d'étude pour la création d'un centre nautique dans le canton de Dammartin en Goële et le SIVU d'électrification du canton de Claye Souilly.

Saint Soupplets, un pôle d'attractivité sous influences

Les principaux pôles d'influence sur Saint-Soupplets sont Dammartin en Goële, chef-lieu du canton situé à 10 km, et Meaux, sous-préfecture située à 13 km environ, qui sont des centres administratifs et des pôles commerciaux, d'équipements et d'emploi pour les sulpiciens. Paris et l'agglomération parisienne (à 50 km), l'aéroport de Paris Charles de Gaulle (à 25 km) et Marne-la-Vallée (à 25 km) sont également d'importants pôles d'influence sur Saint Soupplets, notamment en terme d'emploi.

A l'échelle de la communauté de communes et de quelques communes situées à proximité de St Soupplets, la commune constitue un pôle d'attractivité local, regroupant à la fois des équipements collectifs, des commerces et des activités économiques.

Elle comporte **une offre commerciale et artisanale** propre à satisfaire les besoins quotidiens de ses habitants et de ceux des communes alentours, avec notamment la présence de deux grandes surfaces : carrefour market et leader price.

Cette offre est néanmoins concurrencée par la présence de plusieurs autres commerces de grande surface situés dans un rayon de 10 km environ :

- Lidl à Lagny le sec, sur la route nationale 330, à 7km
- Leclerc au Plessis Belleville, à 7,6 km
- Leader Price à St Mard à 8 km
- Aldi Marché à Dammartin en Goële à 8,2 km
- Intermarché à Othis, à 10 km
- Match et Casino à Meaux à 10,5 km

2. DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse des données socio-démographiques permet de définir quels sont les besoins actuels en matière d'offre commerciale sur la commune et leur évolution prévisible.

a) Données démographiques

Evolution de la population

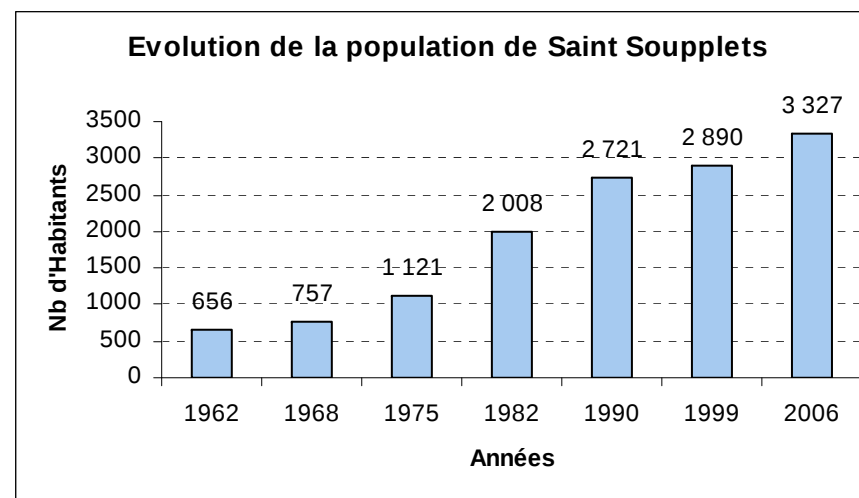
Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel
1962	656		
1968	757	101	2,42%
1975	1 121	364	5,77%
1982	2 008	887	8,68%
1990	2 721	713	3,87%
1999	2 890	169	0,67%
2006	3 327	437	2,03%

Source : recensements INSEE

La population communale est estimée à 3327 habitants en 2006, selon la dernière enquête de recensement INSEE.

Après avoir longtemps oscillé entre 600 et 800 habitants, la population de SAINT SOUPPLETS a en effet connu une évolution importante depuis les années 1960 : en l'espace de 40 ans, le nombre d'habitants a été multiplié par 5.

La population a augmenté de façon significative à partir de 1968 (taux d'accroissement annuel de 5,77 % entre 1968 et 1975), avec une forte accélération entre 1975 et 1982 (+ 8,68 % par an, soit 887 habitants supplémentaires).



Entre 1982 et 1999, cette croissance s'est fortement ralentie : le taux d'accroissement annuel n'est plus que de 3,87 % entre 1982 et 1975, et atteint 0,67 % entre 1990 et 1999 (+ 169 habitants seulement en 9 ans).

Entre 1999 et 2006, la croissance démographique repart (+ 2,03 % par an, soit 437 habitants supplémentaires en 7 ans).

Les facteurs d'évolution de la population

Taux démographiques (moyennes annuelles)

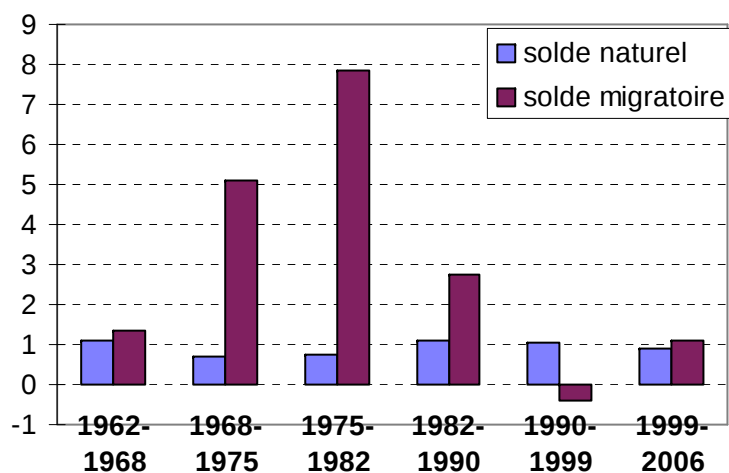
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux de natalité ‰	24,2	14,8	14,1	15,3	14	15,2
Taux de mortalité ‰	13,4	7,6	6,4	4,2	3,5	5,8
Taux var annuel (%)	2,42	5,8	8,63	3,87	0,67	2
dont :						
dû au solde nat (%)	1,08	0,72	0,77	1,11	1,05	0,9
dû au solde mig (%)	1,34	5,09	7,86	2,76	-0,38	1,1

Entre 1962 et 1968, la hausse modérée de la population est due à la fois au solde migratoire (+56) et au solde naturel (+45).

Entre 1968 et 1975, la croissance de population est essentiellement due à un solde migratoire élevé (+320). Le solde naturel reste stable par rapport à la période précédente.

Entre 1975 et 1982, le solde migratoire est encore plus important (+807 habitants). Le solde naturel s'est accru par rapport à la période précédente, sous l'effet de l'arrivée d'une nouvelle population (notamment de jeunes couples).

Composantes du taux de variation



Entre 1982 et 1990, ce phénomène est encore plus marqué : le solde naturel atteint +204, contre +79 sur la période précédente. Le solde migratoire chute légèrement mais reste élevé (+509 habitants).

Entre 1990 et 1999, on observe un renversement de tendance : le solde naturel, qui demeure important (+265), est le seul facteur de croissance démographique. Le solde migratoire est en effet déficitaire sur cette période (- 96 habitants) ce qui peut notamment s'expliquer par la migration d'un certain nombre de Sulpiciens vers des communes offrant davantage d'opportunités foncières.

Entre 1999 et 2006, le solde migratoire redevient positif et le solde naturel demeure stable par rapport à la période précédente, ce qui autorise une croissance assez importante de la population (+ 437 habitants).

Eléments de comparaison

Avec 3327 habitants en 2006, la commune de SAINT SOUPPLETS compte **7,7 % de la population du canton**.

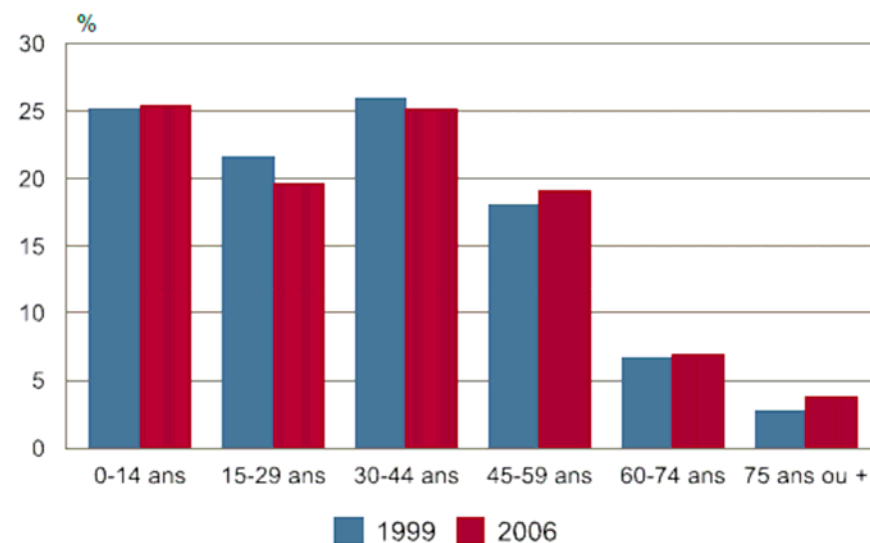
Entité de comparaison	Population en 2006	% de la pop. du Canton
Dammartin-en-Goële (chef-lieu)	7967	18,4
Othis	6501	15,0
Saint-Pathus	5258	12,1
Saint-Mard	3663	8,5
Saint-Soupplets	3327	7,7
Moussy-le-Neuf	2572	5,9
Longperrier	2309	5,3
Oissery	2144	4,9
Juilly	1794	4,1
Monthyon	1629	3,8
Moussy-le-Vieux	1085	2,5
Canton de Dammartin en Goële	43326	43326

Saint Soupplets est la cinquième commune (sur un total de 23) **du canton** de Dammartin-en-Goële en terme de population, et conserve cette position depuis 1968. La commune a en effet connu un apport démographique important (en particulier entre 1975 et 1982), mais cela a aussi été le cas pour les 4 communes les plus peuplées du Canton : Dammartin en Goële, Othis, Saint Pathus et Saint Mard.

Structure démographique

Répartition de la population par sexe et âge en 2006 à St Soupplets

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	1 624	100,0	1 703	100,0
0 à 14 ans	422	26,0	422	24,8
15 à 29 ans	319	19,6	332	19,5
30 à 44 ans	416	25,6	424	24,9
45 à 59 ans	319	19,6	315	18,5
60 à 74 ans	111	6,8	120	7,1
75 à 89 ans	35	2,2	65	3,8
90 ans ou plus	2	0,1	25	1,5
0 à 19 ans	555	34,2	550	32,3
20 à 64 ans	970	59,7	978	57,4
65 ans ou plus	99	6,1	175	10,3



Source : recensements INSEE

La commune de Saint Souplets présente **une population globalement plus jeune que le canton, le département et la France Métropolitaine**. En effet, on observe une sur-représentation de la classe des 0-19 ans (env. 33,2 % contre 28,6 % dans le département), ainsi qu'une sous-représentation des plus de 65 ans (8,2 %, contre 11 % dans le département et 16,3 % pour la France Métropolitaine).

Ainsi, l'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) qui atteint 3,3 sur la commune en 1999, est largement supérieur à l'indice départemental (1,97) et à l'indice national (1,15).

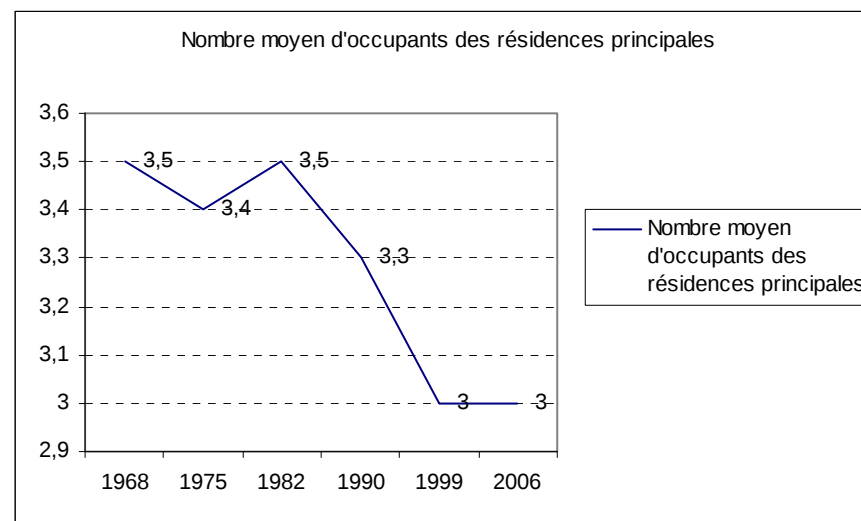
Entre 1982 et 1999, **on observe un vieillissement de la population**, caractérisé par une diminution de la part des 0-39 ans (cette classe d'âge représentait 74,6 % de la population en 1982 contre 62,8 % en 1999), au profit principalement de la classe des 40-59 ans qui gagne 10 points (17,2 % à 27,4%) sur cette période.

Entre 1999 et 2006, le vieillissement de la population se poursuit, mais dans une moindre mesure : l'indice de jeunesse a légèrement baissé (il est passé de 3,3 à 3,08). La proportion de personnes de plus de 60 ans a légèrement augmenté.

Cette évolution s'explique en partie par la typologie des logements, construits depuis 1975 et constitués essentiellement de grands logements individuels. Le vieillissement normal de leurs occupants s'est accompagné d'un phénomène de décohabitation, c'est-à-dire du départ des jeunes.

Taille des ménages

La baisse du taux de natalité et le phénomène de décohabitation (départ des jeunes, multiplication des familles monoparentales,...) engendrent une diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales.



Cette tendance devrait se poursuivre voire s'intensifier à l'avenir, puisque la relative jeunesse de la population induit un potentiel de décohabitation.

SYNTHESE : DONNEES DEMOGRAPHIQUES

- La population communale est estimée à 3327 habitants en 2006. La commune a connu une évolution démographique importante depuis les années 1960 : en l'espace de 40 ans, le nombre d'habitants a été multiplié par 5.

La population a augmenté de façon significative à partir de 1968, avec une forte accélération entre 1975 et 1982 (+ 8,68 % par an, soit 887 habitants supplémentaires). Entre 1982 et 1999, cette croissance s'est fortement ralentie, puis entre 1999 et 2006, la croissance démographique repart (+ 2 % par an, + 437 habitants).

- Saint Soupplets est la cinquième commune (sur un total de 23) du canton de Dammartin-en-Goële en terme de population, et conserve cette position depuis 1968.

- La commune a connu une évolution démographique similaire à celle du canton, avec un développement centré sur la période 1975-1990. Au sein de la Communauté de Communes des Monts de Goële, elle se distingue des communes de Forfry et de Gesvres-le-Chapitre par un accroissement démographique beaucoup plus faible sur la période 1990-1999.

- Une population jeune, marquée par un vieillissement sur la période 1982-1999, qui s'atténue sur la période 1999-2006.

- Une taille des ménages en baisse (3,5 personnes par ménage en 1982 contre 3 en 2006), mais qui reste importante, ce qui traduit un potentiel de décohabitation important.

La commune de Saint Soupplets a connu un dynamisme démographique important, qui la place parmi les communes les plus peuplées du canton.

Cela justifie sa fonction de pôle de centralité au niveau local et l'offre commerciale sur son territoire.

La population sulpicienne est plutôt jeune, mais elle subit un vieillissement qui pourrait s'accroître à l'avenir du fait du frein au développement de la commune imposé par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle. Ce phénomène doit être pris en compte, allant dans le sens d'un besoin accru de commerces et services de proximité.

b) *Données de cadrage sur la population et le parc immobilier*

Répartition de la population selon les catégories socioprofessionnelles

	Agriculteurs	Artisans, commerç	Cadres, prof. Intel.	Prof. inter.	Employés	Ouvriers
Saint Soupplets 1999	0,30%	5,80%	8,00%	25,70%	30,30%	30,00%
Saint Soupplets 2006	0,30%	2,80%	11,80%	28,20%	34,20%	22,70%
Canton 2006	0,40%	3,90%	12,80%	31,60%	31,10%	20,20%

RGP INSEE 1999 et 2006

La proportion de cadres et professions intellectuelles (11,8 %) est moins importante sur la commune que sur le canton (12,8 %). En revanche, la catégorie des ouvriers y est plus représentée : 22,7 % d'ouvriers sur la commune contre 20,2 % sur le canton.

Cependant, cette répartition a évolué entre 1999 et 2006, période au cours de laquelle la proportion d'ouvriers résidant sur la commune a fortement chuté au profit des cadres, professions intermédiaires et employés.

Taux de chômage

	1990	1999	2006
Population totale active	1420	1475	1743
Nombre de chômeurs	97	114	119
Taux de chômage	6,80%	7,70%	6,83%

RGP INSEE 1990, 1999 et 2006

Le taux de chômage, après avoir progressé sur la période 1990-1999, est en recul entre 1999 et 2006. Il touche 6,8 % de la population active en 2006 (soit 119 personnes). Ce taux est comparable à celui constaté sur le canton, mais inférieur à celui du département de Seine et Marne.

Parc immobilier

Le parc immobilier de Saint Soupplets se compose de 1169 logements, répartis en 1105 résidences principales (94,5%), 16 résidences secondaires (1,3%) et 49 logements vacants (4,2%) (chiffres INSEE 2006).

- Entre 1968 et 2006, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 270 à 1169 (soit + 899 logements supplémentaires au total et 23 logements en moyenne par an). La commune a connu une phase importante de développement de son parc immobilier entre les années 1970 et 1990. En effet, c'est pendant cette période que se sont réalisées les principales extensions pavillonnaires du bourg ancien et notamment le lotissement des Chaumont.
- Le parc de résidences secondaires est très peu important (1,3 % du parc immobilier).
- Le taux de vacance assez faible en 2006 (4,2 % du parc, soit 49 logements,) démontre la présence d'une pression foncière importante.
- Le parc est assez récent : 68 % des logements de la commune datent d'après 1975, dont 25 % d'après 1990.

- On recense une grande majorité de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires : en 2006, 80,1 % des résidences principales sont des maisons individuelles ou fermes et l'on compte 74,2 % de propriétaires dans la commune.

- Le parc locatif se compose de 248 logements en 2006, soit 22,5 % des résidences principales. Ce taux n'a pas évolué depuis 1999.

Le parc locatif social représente 10,4% des résidences principales (115 logements).

- Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (en 2006, 78% des logements comportent 4 pièces ou plus).

Confort des logements

Source : recensement INSEE 2006

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 105	100,0	960	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	1 095	99,1	926	96,5

Les sulpiciens disposent d'un bon confort de logement (99 % des logements comportent une salle de bain avec baignoire ou douche).

Equipement automobile des ménages

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 105	100,0	960	100,0
Au moins une voiture	1 034	93,5	870	90,6
- 1 voiture	504	45,6	442	46,0
- 2 voitures ou plus	530	48,0	428	44,6

Source : recensement INSEE 2006

93,5 % des ménages résidant à Saint-Soupplets disposent d'au moins une voiture, 48 % de deux voitures.

On observe une « gentrification » (phénomène urbain d'embourgeoisement) de la population sulpicienne, démontrée notamment par l'évolution de la progression de la part des CSP supérieures dans la population active.

La typologie du parc immobilier (majorité de maisons individuelles de grande taille et de bon confort,...) et l'équipement automobile témoignent également de la présence sur la commune d'une population relativement aisée.

Ces éléments ont une incidence sur les modes de consommation et les besoins en matière d'offre commerciale et de services.

c) L'emploi sur la commune et les déplacements domicile-travail

Nombre d'emplois offerts sur la commune

	Salariés	Non salariés	Ensemble
Moins de 20 ans	39	4	44
20 à 24 ans	171	0	171
25 à 39 ans	641	37	679
40 à 54 ans	595	39	634
55 à 64 ans	106	20	126
65 ans ou plus	4	0	4
Ensemble	1 556	101	1 657

Source : INSEE 2006

La commune compte 1657 emplois sur son territoire (dont 1556 emplois salariés).

Le nombre d'emplois sur la commune s'est accru de manière importante depuis 1990 (plus de 750 emplois supplémentaires entre 1990 et 2006).

Le taux d'emploi est donc très important sur la commune de Saint Soupplets puisqu'il est proche de 1 (un emploi pour un actif résident sur la commune). **Cela démontre la présence d'une importante offre d'emplois sur le territoire communal et la qualité de pôle d'emploi de Saint Soupplets vis à vis des communes alentours.**

Déplacements domicile-travail des actifs résidant à Saint-Soupplets

Source : recensement INSEE 2006

% de population travaillant...	
Dans la commune de résidence	24%
Dans une autre commune du département	28,20%
Dans un autre département de la région	45,70%
Hors région en France métropolitaine	1,80%
Hors région ds Dom, Tom ou à l'étranger	0,30%
Ensemble (%)	100%

Un quart des actifs occupés habitant à Saint Soupplets travaillent sur le territoire communal. Ce chiffre assez important confirme la présence d'un bassin d'emploi non négligeable sur la commune.

Néanmoins, 76 % des actifs occupés habitant à Saint Soupplets quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail. Cela se traduit par un grand nombre de migrations pendulaires vers les grands pôles urbains qui entourent la commune.

Ainsi, 28 % des actifs sulpiciens travaillent dans d'autres communes de Seine et Marne, notamment à Meaux (à 13 km environ de la commune), ou à Marne-la-Vallée (à 15 km environ).

41,4 % des actifs habitant à St Soupplets occupent un emploi dans d'autres départements d'Ile de France : à Paris et son agglomération, mais aussi dans le département du Val d'Oise, notamment autour de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle. Près de 200 sulpiciens travaillent sur la zone d'emploi de Roissy en France (qui comprend des communes du Val d'Oise et de Seine et Marne).

Population active de plus de 15 ans par moyen de transport utilisé pour se rendre sur le lieu de travail (RGP INSEE 2006)

	Ensemble (%)
Pas de transport	4,7 %
Marche à pied	7,8 %
Deux roues	1,8 %
Voiture, camion, fourgonnette	72,2 %
Transports en commun	13,3 %
Ensemble (%)	100,0 %

72,2 % des actifs se rendent en voiture sur leur lieu de travail. La part des actifs n'utilisant pas de voiture est donc assez importante : 13 % des actifs utilisent les transports en commun, en l'occurrence le bus, et 7,8 % des actifs se rendant à pied sur leur lieu de travail. 4,7 % des actifs travaillent à domicile.

La commune de Saint Soupplets, qui compte plus de 1650 emplois offerts sur son territoire et un taux d'emploi proche de 1, est un pôle économique majeur à l'échelle locale.

De plus, l'offre d'emplois est appelée à croître dans les prochaines années, plusieurs zones de développement de l'urbanisation à vocation d'activités étant définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce bassin d'emploi permet à un quart de la population active habitant à Saint Soupplets de travailler dans sa commune de résidence. Ainsi, 27 % des actifs n'utilisent pas de voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.

L'ensemble des actifs qui travaillent à St Soupplets représentent une clientèle supplémentaire pour les commerces locaux, avec une demande spécifique notamment en services de restauration, commerces de proximité, d'alimentation ...

3. L'OFFRE COMMERCIALE

a) Recensement de l'offre commerciale et de services à Saint-Soupplets

SAINT SOUPPLETS présente une structure commerciale assez développée, qui permet de répondre à l'essentiel des besoins de la population de la commune et des communes alentours. Avec une soixantaine de commerces, Saint-Soupplets est en effet le deuxième pôle commercial du canton après Dammartin-en-Goële. Cela contribue à son attractivité et sa fonction de pôle de centralité.

Avec un local pour 52 habitants, la densité commerciale en nombre de locaux commerciaux est proche de la moyenne nationale.

L'offre commerciale et de services pour les particuliers est localisée principalement sur deux pôles, le centre-bourg (rue du Général Maunoury) mais surtout le centre commercial Gallieni, organisé autour du supermarché Carrefour Market.

Sur la soixantaine de cellules commerciales et de services présente sur la commune, près de la moitié est située dans le centre commercial Gallieni et sur la zone d'activités du 5 septembre 1914. L'offre commerciale est également présente en centre-bourg mais dans une moindre mesure (12 commerces et services situés rue du Général Maunoury).

Deux supermarchés sont présents sur la commune : Carrefour market, (1600 m²) et Leader Price, (env. 600 m²), ainsi qu'une supérette « cocci market » en centre-bourg.

On recense une boulangerie et une épicerie dans le centre-bourg, une rotisserie et une boulangerie dans le centre commercial Gallieni.

Sont présents également 10 cafés et restaurants d'origines variées, principalement au sein des zones d'activités, qui permettent notamment aux actifs travaillant sur la commune de déjeuner. A noter l'absence de restaurant gastronomique sur la commune.

Le secteur de la maison et des loisirs est bien représenté, avec 17 cellules principalement situées sur la zone de l'Epinette et le centre commercial Gallieni, dont trois surfaces commerciales assez importantes : Noz, Xia décoration et Nova.

Liste et localisation des commerces et artisans de Saint Soupplets

Localisation Activité	Centre-bourg	Zone du 5 sept. 1914 / Centre commercial Gallieni	Zone du Sauvoy	Zone de l'EpINETTE	Zone du logis vert	Total
Supermarché		Carrefour market	Leader price			2
Alimentation	Boulangerie Cocci market	Boulangerie carrefour Rotisserie				4
Cafés et restaurants	Bar restaurant	Turc Pizzeria Brasserie Restaurant chinois Restaurant japonais Restaurant trad. français	Restaurant asiatique	Restaurant chinois Restaurant antillais		10
Services à la personne / santé	2 coiffeurs Pharmacie	1 coiffeur 2 Instituts de beauté Opticien		Coiffeur		8
Maison / loisirs / animaux	Reliure	Menuisier (vérandas) Fleuriste Bazar (Nova) Tabac Presse Elecroménager	Bazar (Noz) Décoration (Xia)	Piscines Meubles Fleuriste Fontaines, ... Mat. esp. Verts Equi/canin Toilettage		16
Banque	Crédit agricole La banque postale	Société Générale				3
Agences immobilières	1	3				4
Auto/moto		Station service Station de lavage CTA	Garage Station service	Sellerie autos Garage	Garage	8
Services divers	Auto-école Dépannage informatique	Pressing Laverie	Imprimeur/ reprographe			5
Total	12	28	7	12	1	60

Les services à la personnes sont également présents, avec 4 coiffeurs et deux instituts de beauté. Dans le domaine paramédical, on ne recense en revanche qu'une pharmacie et un opticien sur la commune. 4 agences immobilières et 3 banques sont implantées sur la commune, offre en adéquation avec les besoins locaux.

Enfin, divers services sont offerts : auto-école, services informatiques, reprographie, pressing et laverie qui viennent compléter l'offre commerciale.

Le marché qui se tient tous les vendredis matin sous la halle place de l'église complète l'offre commerciale et contribue également à la vie du centre-bourg et à l'attractivité de ses commerces. Il comprend un boucher, un marchand de fruits et légumes et des marchands de vêtements, d'accessoires et d'objets divers.



Supermarché Carrefour market



Cellules commerciales dans la zone du 5 septembre 1914



Marché, place de l'église



Rue du Général Maunoury, principale rue commerçante du centre

b) Analyse des conditions d'accessibilité du commerce

Centre commercial Galliéni

Une situation géographique stratégique pour l'attractivité et la desserte routière des commerces du centre commercial Galliéni

La commune de Saint-Soupplets bénéficie d'une situation géographique avantageant son accessibilité, à la croisée de deux axes routiers de première importance : la RN 330 et la RD 401. Le bourg est en effet traversé du Nord au Sud par la RN 330 et de l'Est à l'Ouest par la RD 401.

En particulier, l'accès aux commerces du centre commercial Galliéni (situé le long de la RN 330) est aisé pour la population des communes rurales entourant la commune.

Des problèmes de sécurité pour l'accès des piétons et des cycles

Avec le développement des zones d'activités, la commune a intégré la RN330 dans son territoire. Cette configuration marque une fracture entre le centre bourg et les quatre zones d'activités économiques et commerciales (Epinette, 5 septembre 1914, Sauvoy et Clochette), accentuée par l'importance des flux de circulation sur les axes principaux. Si la présence de la RN330 permet ainsi une bonne accessibilité des zones d'activités et constitue un atout indéniable pour l'attractivité des entreprises et des commerces, il faut noter qu'elle génère des problèmes d'insécurité pour la traversée des piétons et des vélos puisque l'accès au centre commercial Galliéni oblige à traverser la RN330 depuis le bourg (centre ancien et quartiers pavillonnaires).

Commerces du centre-bourg

Des problèmes d'accessibilité routière

La rue du Général Maunoury (RD 401), axe Est-Ouest majeur de la commune, reçoit également un trafic de transit important qui génère des nuisances et de l'insécurité notamment pour accéder aux commerces. Cette voirie n'est pas adaptée (configuration, géométrie, contexte très urbain) pour supporter ce trafic important. Cela est particulièrement ressenti au droit de l'église où il y a un resserrement marqué.

Une assez bonne accessibilité piétonne

Il existe un réseau important de liaisons douces au sein du bourg (à la fois dans le tissu ancien mais aussi dans les quartiers récents résidentiels) qui permettent aux habitants de se déplacer facilement et en sécurité sans utiliser la voiture pour réaliser les achats quotidiens au sein des commerces de proximité.

Il faut toutefois noter qu'en dehors de ces cheminements protégés, le déplacement des piétons sur les grands axes de circulation est le plus souvent inconfortable et peu sécurisé.

c) Le stationnement

Sur Saint-Soupplets, les conditions de stationnement sont globalement satisfaisantes et permettent la desserte des commerces dans d'assez bonnes conditions.

Dans le centre-bourg, le stationnement se développe sur deux pôles importants : la place de la mairie et la place de l'Eglise, qui comptent respectivement une trentaine et une vingtaine de places.

Le parking de l'église est neutralisé le vendredi matin par le marché, ce qui rend plus difficile les conditions de stationnement.

D'autres parcs de stationnement de moindre ampleur sont situés rue du Carcan à proximité de l'école, à l'angle de la rue Maunoury et de la rue La Fontaine ainsi qu'à l'angle de la rue Maunoury et du cour de la Fourelle. Ce dernier compte 12 places et participe activement à l'attractivité de ce commerce en facilitant son accessibilité automobile. Dans le même ordre d'idée 4 places de stationnement sont offertes devant le pôle médical et paramédical (comprenant la pharmacie) rue du général Maunoury.

La rue du général Maunoury comporte également du stationnement longitudinal matérialisé qui permet de desservir les autres commerces de proximité présents le long de cet axe (crédit agricole, café, agence immobilière, coiffeurs,...). Le stationnement est gratuit et il n'y a pas de zone bleue. Malgré l'offre de stationnement assez importante en centre-bourg, des problèmes se posent notamment le long de la rue Maunoury, les usagers souhaitant se stationner au plus près de leur destination.

Le parking du supermarché Carrefour Market comporte environ 150 places de stationnement. Outre le supermarché, il permet de desservir les nombreux commerces et services situés à ces abords.

Les autres commerces et services présents sur le territoire communal, et notamment les surfaces les plus importantes situées le long de la RN 330, comportent des parcs de stationnement privés spécifiques à leur enseigne. C'est le cas de Noz, Xia décoration, Leader Price,... le nombre de places offert est suffisant pour accueillir leur clientèle.

Les commerces situés dans la zone de l'Epinette, le long de la RN 330 disposent également de petits parkings à l'avant de leur enseigne, qui facilitent leur accès et leur attractivité.



Stationnement longitudinal rue du général Maunoury



Parking du centre commercial

B- MENACES PESANT SUR LA DIVERSITE COMMERCIALE ET ARTISANALE ET JUSTIFICATION DE LA MISE EN PLACE D'UN DROIT DE PREEMPTION

1. LA VITALITE COMMERCIALE

La fonction de pôle de centralité de Saint Soupplets, notamment via la présence de plus de 1600 emplois sur son territoire constitue un atout essentiel pour le fonctionnement des commerces, leur pérennité voire leur développement. La présence d'axe structurants traversant le territoire, la RN 330 et la RD 401 favorisent par ailleurs l'attractivité des commerces.

En centre-bourg, malgré des conditions de stationnement et d'accès assez favorables, l'attractivité des commerces est plus réduite et souffre de la concurrence du centre commercial Gallieni et d'autres centre commerciaux de plus grande importance présents aux alentours de Saint Soupplets.

Une boulangerie située rue du général Maunoury a d'ailleurs fermé (le local est actuellement vacant) ainsi qu'une boucherie (le local est actuellement occupé par l'agence immobilière Solvimmo).

Il faut souligner que la commune porte actuellement un projet de création de cellules commerciale sur le secteur de l'ancien presbytère en centre-bourg. L'objectif à terme est d'y transférer la pharmacie, la supérette et l'opticien du centre Galliéni, ainsi que d'y créer une maison médicale. 3 autres cellules commerciales seront créées de 103 m², 68 m² et 69 m², ce qui permettra d'accueillir de nouveaux commerces en centre-ville.

2. LES MENACES PESANT SUR LE COMMERCE DE PROXIMITE

Deux menaces majeures pèsent sur le commerces de proximité à Saint Soupplets, une menace quantitative et une menace « qualitative ».

La menace quantitative touche principalement le centre-bourg, qui ne compte que 12 cellules commerciales et artisanales, dont seulement deux commerces de bouche.

La menace « qualitative » concerne la diversité commerciale. Celle-ci est assez riche à St Soupplets, mais on note certaines lacunes, en particulier dans le centre-bourg :

- dans le domaine des commerces de bouche (absence de boucherie, primeur,...)
- dans le domaine de l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, presse / cadeaux...)

A l'inverse, on observe un nombre assez important d'agences immobilières pour une commune de cette taille. Le rachat de la boucherie par une agence immobilière est emblématique du phénomène qui se développe dans nombre de centre-ville français.

3. JUSTIFICATION DE LA MISE EN PLACE D'UN DROIT DE PREEMPTION

Les commerces présents en centre-bourg participent à entretenir une certaine vitalité, en complémentarité avec les équipements publics.

Le commerce de proximité est important vis à vis de la qualité de vie et du développement durable, puisqu'il favorise la réduction des déplacements automobiles, sources de nuisances (pollution, bruit, accidents) et de rejet de gaz à effet de serre, néfaste pour la planète.

De plus, le vieillissement démographique entraîne aussi un besoin de proximité. Il faut donc faire revenir les commerçants et en particulier les commerces alimentaires spécialisés, dont la quasi-disparition est problématique dans le centre-bourg.

C'est pourquoi la pérennisation voire le développement des commerces existants est l'une des orientations du projet d'aménagement et de développement durable affiché dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, marquant la forte volonté politique d'intervenir dans le domaine commercial.

La mise en place d'un droit de préemption pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité doit permettre de préserver à Saint Soupplets et en particulier dans le centre-bourg, une offre commerciale de proximité suffisamment riche et diversifiée.

Pour restaurer la diversité commerciale, la commune pourra ainsi préempter des locaux et les restaurer pour les revendre à des artisans ou à des commerçants. Ce qui pourra permettre, par exemple, l'ouverture d'une nouvelle boucherie ou la réouverture de la boulangerie rue du général Maunoury.

Le périmètre retenu englobe :

- les rues du centre ancien comprenant la majorité des cellules commerciales,
- le centre commercial Gallienni et ses abords.

Ce périmètre englobe par ailleurs plusieurs secteurs où le développement de cellules commerciales pourrait être envisagé :

- les espaces à reconvertir à terme situés à l'Est de la RN 330, en face du centre commercial Gallienni,
- deux corps de ferme (et les espaces libres attenants) rue du Bourget et rue du général Maunoury, dont la reconversion sera à envisager à terme.

Ces espaces pourront être préemptés dans le cadre du décret du 22 juin 2009 pris en application de la loi de Modernisation de l'économie, qui a élargi le droit de préemption des maires aux terrains portant ou susceptibles de porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².