

DELIBERATION	N°19 du 27.09.2013 à 19h00
OBJET	INSTAURATION D'UN DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX SUR LA COMMUNE DE MENNECY

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1,

VU la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et notamment son article 58 qui instaure le droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux au sein d'un périmètre de sauvegarde défini par le Conseil Municipal,

VU le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

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

VU la délibération de la Communauté de Communes du Val d'Essonne en date du 28 juin 2011, approuvant les résultats de l'étude pour la revalorisation du commerce et de l'artisanat de proximité

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 juillet 2010, rectifié le 5 novembre 2010 pour prendre en compte les remarques émises lors du contrôle de légalité du 10 septembre 2010 ainsi que la modification du PLU approuvée le 27 avril 2011,

CONSIDÉRANT le risque d'appauvrissement, sur le plan quantitatif et qualitatif, de l'offre commerciale de proximité dans les cinq secteurs commerciaux suivants :

➤ Centre Ville :

- Rue du Maréchal Philippe de Hautecloque dit Leclerc
- Rue du Général Pierre
- Rue du Puits Massé
- Rue de la Croix Boissée
- Place de la Mairie
- Place de l'Eglise
- Place Occhiobello
- Rue de la Sablière
- Rue de l'Arcade
- Rue de la Fontaine
- Rue de Milly
- Place de la Croix Champêtre

➤ Secteur de la Gare :

Avenue Darblay
Place du 8 mai 1945

➤ C. Cial du Bel Air

➤ C. Cial Paul Cézanne

➤ C. Cial de la Verville

VILLE DE MENNECY
Département de l'ESSONNE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

NOMBRE DE MEMBRES

Séance du 27 septembre 2013

Composant le Conseil : 33

En exercice : 33

Présents à la séance : 22 puis 23

Date de convocation : 20 septembre 2013

L'an deux mille treize, le 27 septembre à dix-neuf heures, les membres composant le Conseil Municipal de MENNECY se sont réunis au nombre de vingt-deux puis de vingt-trois au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de :

Monsieur Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, Maire

Etaient présents MM. Les Conseillers Municipaux, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement, en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Mesdames, Messieurs :

PRESENTS :

André PINON, Xavier DUGOIN, Annie PIOFFET, Romain BOSSARD, Marie-Paule ALBANET, Jean FERET, Gilles BRANDON, Sandrine LALLEMENT-LEROTY, Anne-Marie DOUGNIAUX, Alain LE QUELLEC, Corinne SAUVAGE, Cyril MOREAU, Elisabeth VASSEUR, Sylvie PERUZZO, Christian BOUARD, Serge RAYNEL, Patrick LEGRIS, Jouda PRAT (à partir de 19h15), Claude GARRO, Thierry GUEZO, Chérif TACKY

POUVOIRS :

*Marie-Claire CUTILLAS pouvoir à Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT
Catherine FOUQUE-GUILLIET pouvoir à Annie PIOFFET
Stéphane DANTU pouvoir à Romain BOSSARD
Christian RICHOMME pouvoir à Chérif TACKY
Stéphane DELHOMME pouvoir à Thierry GUEZO*

ABSENTS :

*Roger LE DUDAL
Patricia MOULÉ
Dominique DUCHOSAL
Carina COELHO-VALENTE
Damien MARILLER
Marie-Laure BRANLÉ
Jouda PRAT (jusqu'à 19h15),*

Le président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé en conformité de l'article L 2121-15 du Code des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil Municipal. Sur proposition du Maire, Serge RAYNEL ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir cette fonction qu'il accepte.

CONSIDÉRANT que l'offre commerciale de proximité doit pouvoir être améliorée et diversifiée,

.../...
CONSIDÉRANT la volonté de la Commune de MENNECY d'agir en faveur de la préservation et du développement d'une armature commerciale et artisanale de proximité dans les cinq secteurs susvisés,

CONSIDÉRANT en conséquence l'intérêt d'instituer un droit de préemption de la commune sur les fonds artisanaux, commerciaux et les baux commerciaux et ce, au sein d'un périmètre de sauvegarde,

VU le courrier en date du 1^{er} juillet 2013 adressé à la Chambre des Métiers, et compte tenu que cette chambre consulaire avait un délai de deux mois pour exprimer un avis, devant son silence l'avis est réputé favorable,

VU l'avis ci-annexé de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 23 juillet 2013,

VU l'avis de la Commission Urbanisme-Travaux-Voirie-Sécurité et Bâtiments en date du 13 septembre 2013 ;

VU le plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité joint en annexe de la délibération,

VU le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre,

APRES DÉLIBÉRATION,

INSTAURE le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux dans le périmètre de sauvegarde correspondant aux cinq secteurs suivants :

- | | |
|---|---|
| <p>➤ <u>Centre Ville</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Rue du Maréchal Philippe de Hautecloque dit Leclerc- Rue du Général Pierre- Rue du Puits Massé- Rue de la Croix Boissée- Place de la Mairie- Place de l'Eglise- Place Occhiobello- Rue de la Sablière- Rue de l'Arcade- Rue de la Fontaine- Rue de Milly- Place de la Croix Champêtre | <p>➤ <u>Secteur de la Gare</u> :</p> <p style="padding-left: 40px;">Avenue Darblay
Place du 8 mai 1945</p> <p>➤ <u>C. Cial du Bel Air</u></p> <p>➤ <u>C. Cial Paul Cézanne</u></p> <p>➤ <u>C. Cial de la Verville</u></p> |
|---|---|

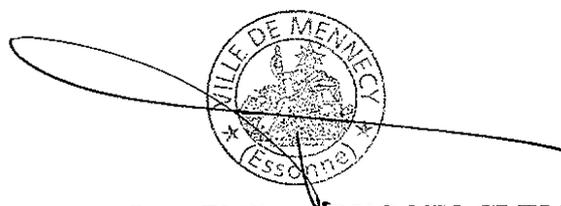
APPROUVE le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité au plan ci-joint.

DIT que conformément à l'article R.211-4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme.

.../...

DIT que conformément à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Directeur Départemental des Services Fiscaux, au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires, aux bureaux constitués près des Tribunaux de Grande Instance et aux Greffes des mêmes tribunaux.

DIT que conformément à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et son plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité seront reportés au Plan Local d'Urbanisme par une mise à jour.



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT
Maire de Mennecey,
1^{er} Vice Président de la CCVE

ADOPTE A L'UNANIMITE

<p><u>POUR</u> : 27</p> <p><u>CONTRE</u> : 0</p> <p><u>ABSTENTION</u> : 0</p> <p><u>ABSENT</u> : 6</p>
--

Acte à classer

19

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2013-10-07T10-02-44.00 (MI72416417)

Identifiant unique de l'acte : 091-219103868-20130927-19-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : Instauration d'un droit de préemption urbain sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur la Commune de Mennecy



Date de décision : 27/09/2013

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.3. Droit de preemption urbainActe : [délib n°19.PDF](#)Pièces jointes : [annexe délibération instauration droit de préemption baux commerciaux.PNG](#)
[rapport situation commerces mennecy.PDF](#)

Préparé

Date 07/10/13 à 10:02

Par [DAMACE Elodie](#)

Transmis

Date 07/10/13 à 10:02

Par [DAMACE Elodie](#)

Accusé de réception

Date 07/10/13 à 10:08

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



Ville de Mennecey

Légende :

 droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux

Secteurs concernés :

► Centre Ville :

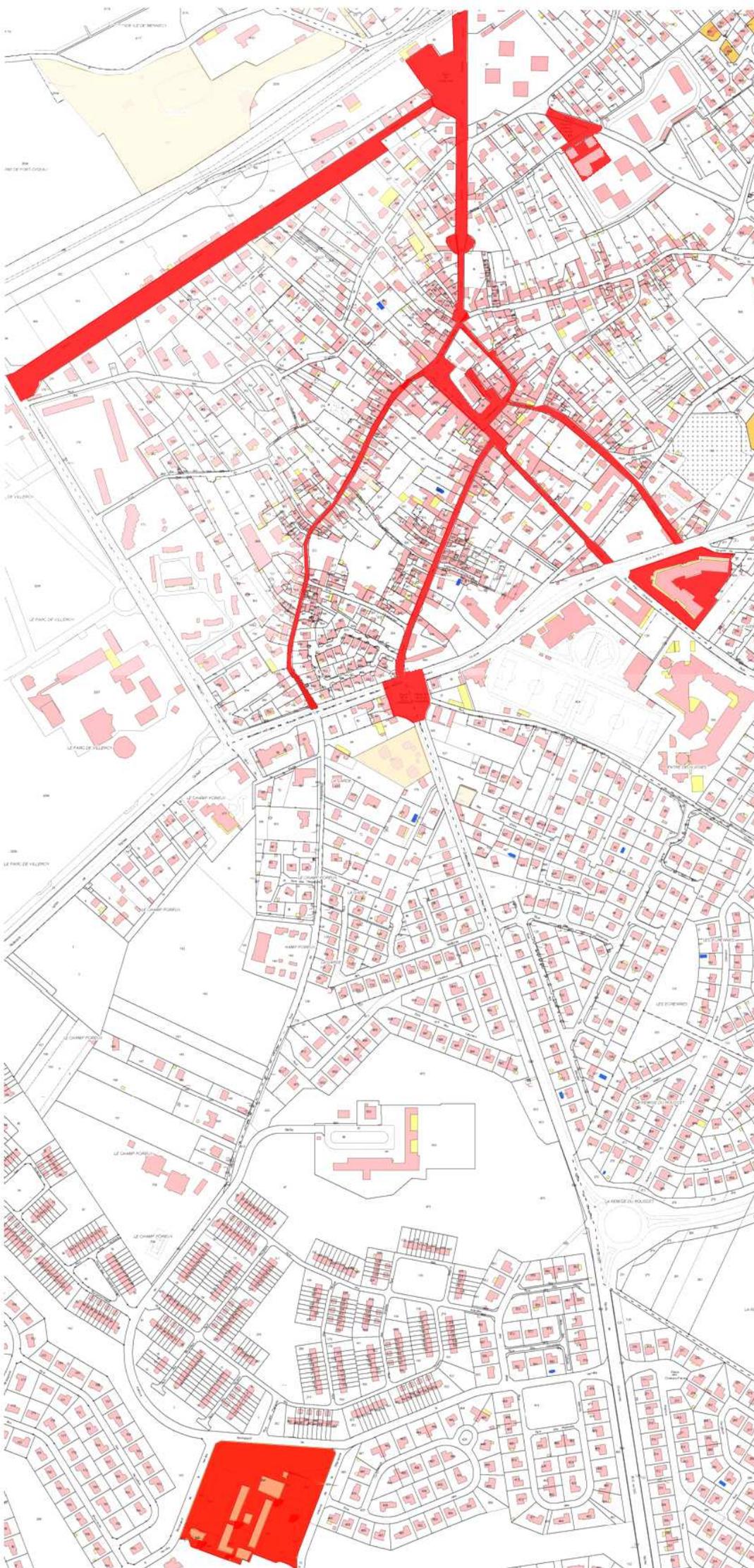
- Rue du Maréchal Philippe de Hauteclouge dit Leclerc,
- Rue du Général Pierre,
- Rue du Puits Massé,
- Rue de la Croix Boissée,
- Place de la Mairie,
- Place de l'Eglise,
- Place Occhiobello,
- Rue de la Sablière,
- Rue de l'Arcade,
- Rue de la Fontaine,
- Rue de Milly,
- Place de la Croix Champêtre.

► Secteur de la Gare :

- Avenue Darblay,
- Place du 8 mai 1945.

► Les Centres Commerciaux :

- C. Cial du Bel Air,
- C. Cial Paul Cézanne,
- C. Cial de la Verville.



VILLE DE MENNECY



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

Juin 2013

SOMMAIRE

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

INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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

A/ Des activités globalement en adéquation avec les besoins locaux

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

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

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

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

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

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

Ce secteur connaît une stabilité depuis 2008.

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

➤ **En ce qui concerne les services aux particuliers et les agences¹, il s'agit d'activités en plein essor :**

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

Ce secteur est situé en position dominante.

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

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

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

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

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

¹ les agences comprennent les agences bancaires, les compagnies d'assurance, les agences immobilières, et les autres agences et services

B/ Des développements tendant toutefois vers des représentations extrêmes

Le tissu commercial de Mennecey présente globalement une bonne diversité.

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

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

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

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

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

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

Liste des commerces par localisation en 2008 et en 2013

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

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

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

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

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

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

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

A/ Des quartiers « structurants » en voie de spécialisation

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

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

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

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

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

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

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

CONCLUSION

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

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

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

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

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

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