

RAPPORT D'ANALYSE



En vue de la mise en place de périmètres
de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
de proximité sur la commune de Champs-sur-Marne.

1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1.1. CADRE REGLEMENTAIRE

Depuis la loi du 2 août 2005, et son décret d'application du 28 décembre 2007, les communes ont la faculté d'instaurer un droit de préemption sur les aliénations à titre onéreux des fonds de commerce, des fonds artisanaux, des baux commerciaux et sur les terrains portant des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m². Ce dispositif a été complété par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 et par la loi du 18 juin 2014 relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (dite loi ACTPE).

Ces dispositions législatives et réglementaires ont été codifiées et constituent les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain.

Ce droit ne peut être institué qu'après la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité par délibération du Conseil Municipal, s'appuyant sur un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

1.2. CONTEXTE ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La ville de Champs-sur-Marne compte 26 661 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE avec une variation annuelle de +1,27 % entre 2016 à 2022. L'organisation de l'armature commerciale a été conçue dans le contexte de la ville nouvelle, chaque quartier bénéficie d'une centralité propre, et l'ensemble de ces pôles contribue à la diversité commerciale de la commune.

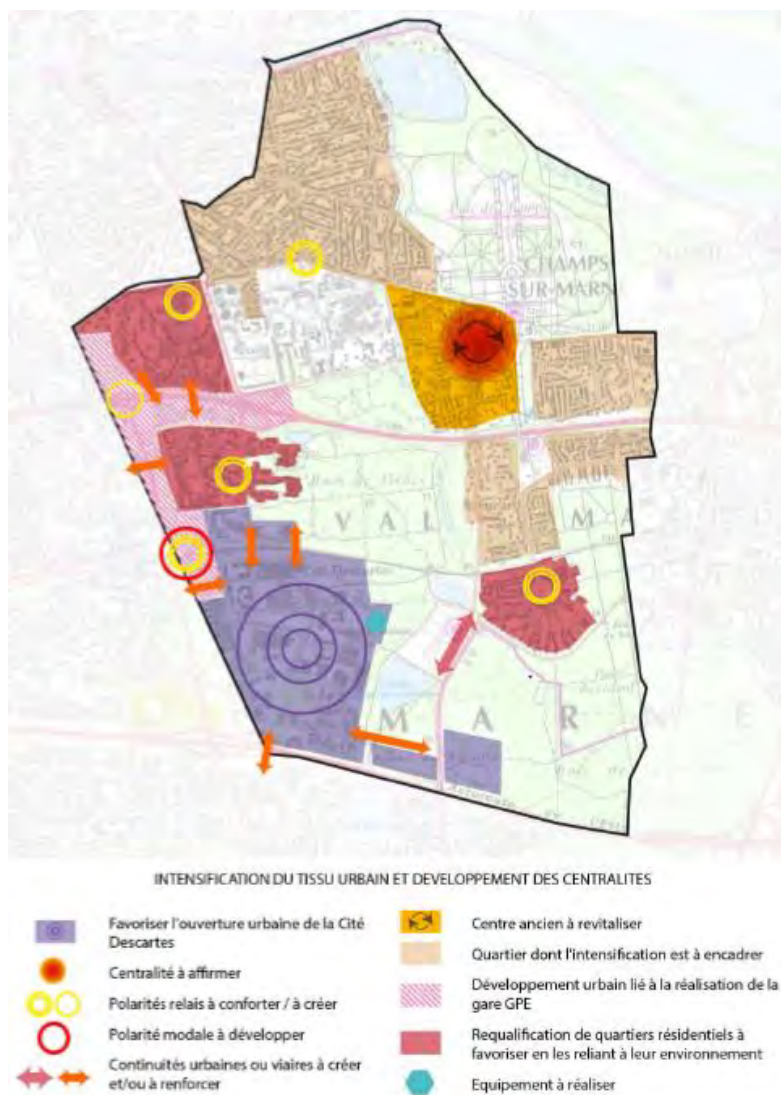
La Commune connaît depuis quelques années, une mutation majeure avec l'arrivée des lignes 15 sud et 16 du Grand Paris Express. Ce projet de transport en commun structurant a notamment favorisé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « les Hauts de Nesles » ainsi qu'une densification du quartier de la gare et plus largement de la Cité Descartes.

Le tissu commercial se retrouve ainsi au cœur de plusieurs mutations :

- L'émergence de nouveaux comportements de consommation avec le commerce en ligne entraînant un manque de diversité commerciale dans les différents quartiers ;
- Une spécialisation accrue en lien avec la spécificité de la Cité Descartes.
- L'ouverture de nouveaux commerces autour du pôle de la gare ne répondant pas aux attentes de tous les habitants.

La commune de Champs-sur-Marne souhaite s'engager dans une dynamique de diversification et de pérennisation de son tissu commercial afin de répondre au mieux aux besoins des habitants et d'accompagner les évolutions urbaines en cours.

Par ailleurs, la Ville a déjà affirmé dans son Plan Local d'Urbanisme, sa volonté de soutenir le commerce et l'activité artisanale de proximité. Cette ambition se traduit à travers des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comme l'intensification du tissu urbain et le développement des centralités (celui-ci comprend notamment la revitalisation urbaine et commerciale du centre-ville et la programmation de rez-de-chaussée dits actifs à la Cité Descartes).



Extrait PADD du PLU de la commune de Champs-sur-Marne

Dans ce contexte de mutation urbaine et économique, il apparaît nécessaire de se doter d'un outil permettant d'instaurer une veille stratégique sur les implantations commerciales, notamment dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la ZAC « les Hauts de Nesles » et du pôle gare. Par ailleurs, une attention particulière doit être portée à l'équilibre et à la complémentarité de l'offre commerciale au sein des différentes polarités commerciales de la Commune.

La mise en place de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité poursuit plusieurs objectifs :

- Instaurer une veille sur l'évolution du tissu commercial au sein des différents périmètres ;
- Maintenir une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins de la population,
- Favoriser l'implantation et le développement de nouveaux commerces dans les zones du périmètre ;
- Limiter le développement des commerces sur-représentés afin de préserver un équilibre commercial.

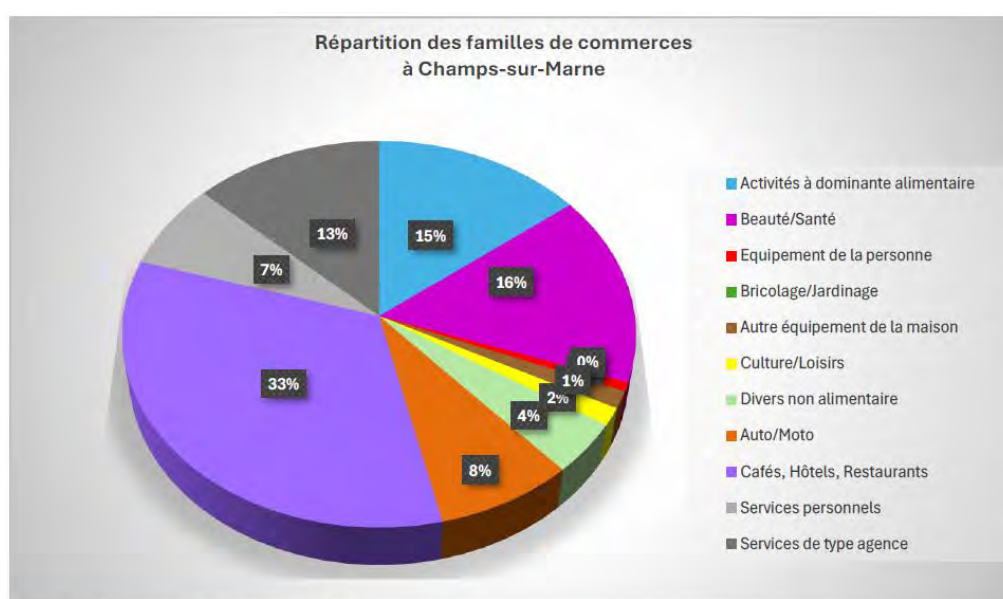
2. DIAGNOSTIC DU TISSU COMMERCIAL DE LA COMMUNE

2.1. LE PORTRAIT COMMERCIAL

L'analyse de la situation du tissu commercial s'appuie sur des données recueillies et analysées par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Seine-et-Marne.

L'appareil commercial de la commune de Champs-sur-Marne est organisée en différentes polarités.

La commune de Champs-sur-Marne compte selon les derniers chiffres de la CCI 156 cellules commerciales (locaux commerciaux avec vitrine) dont 7 locaux vacants.



Source : CCI Seine-et-Marne CILA * octobre 2025

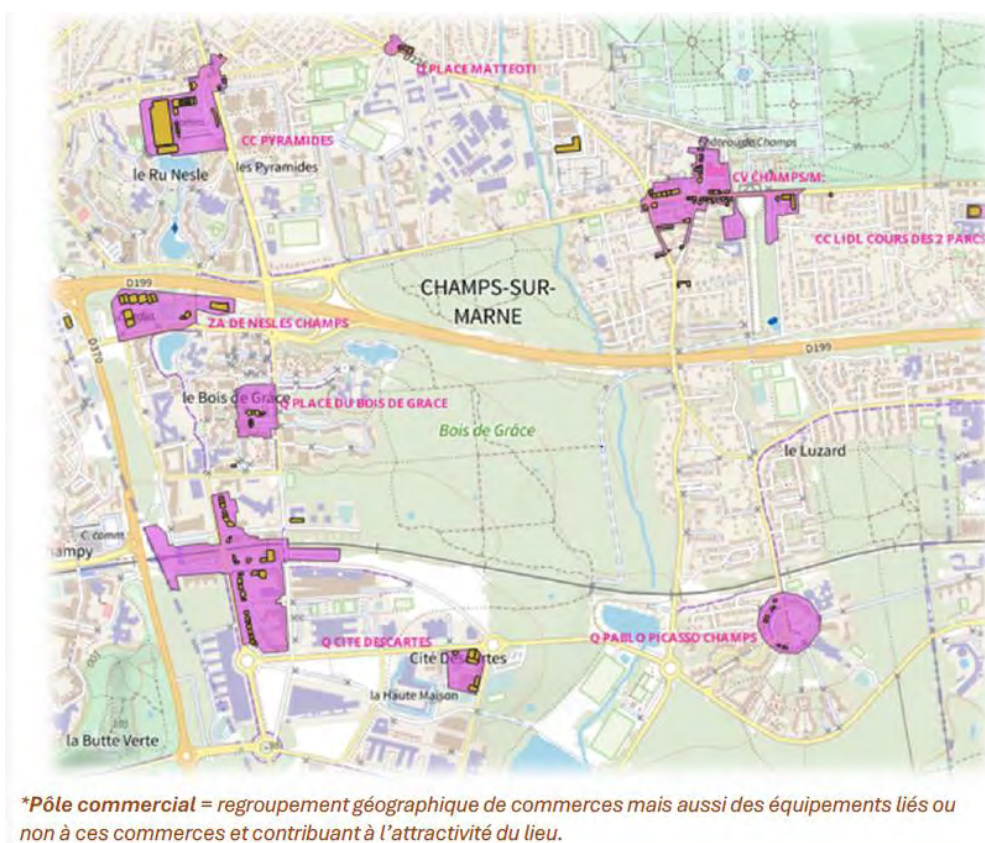
*Activités à dominante alimentaire = commerces de détail alimentaire dont superettes, supermarchés...

L'activité commerciale la plus représentée sur la commune de Champs-sur-Marne est celle liée à la restauration représentant 33 % soit 46 Cafés, Hôtels, Restaurants (CHR). 1 commerce sur 3 est un CHR alors que la moyenne en Seine-et-Marne est d'un sur cinq. La restauration rapide est majoritairement représentée.

Le commerce à Champs-sur-Marne représente une surface de vente estimée totale de 14 500 m². 61 % de la surface de vente concerne les commerces à dominante alimentaire et le secteur restauration/café représente 28 %.

Familles d'activités	Surface de vente estimée**	% total
Activités à dominante alimentaire*	8922	61,4%
Beauté/Santé	897	6,2%
Équipement de la personne	25	0,2%
Bricolage/Jardinage	0	0,0%
Autre équipement de la maison	55	0,4%
Culture/Loisirs	15	0,1%
Divers non alimentaire	215	1,5%
Cafés, Restaurants	4008	27,6%
Services personnels	240	1,7%
Services de type agence	148	1,0%

89 % des commerces sont situés dans l'une des 8 polarités commerciales de la commune.



D'après les données de la CCI, pour les achats alimentaires, l'offre Campésienne permet de retenir les habitants. Même si une part des achats est réalisée dans d'autres communes.

2.2. PRESENTATION COMMERCIALE DES DIFFERENTS QUARTIERS

. Le centre-ville

Ce secteur constitue le centre historique de la commune, accueillant notamment la mairie et le château. Le linéaire commerciale est implanté principalement au niveau de l'axe de transit, rue de Paris et une extension de celui-ci s'étend rue de la Mairie.

La surface de vente estimée s'élève à 1 830 m², répartie entre 42 commerces en activité. Comme pour l'ensemble des centres-villes Seine-et-Marnais, quatre grandes familles commerciales dominent : les restaurants, le secteur beauté-santé, les commerces alimentaires et les agences. A l'échelle départementale, chacune de ces catégories représente généralement 15 à 20 % de l'offre commerciale.

Dans le centre-ville de Champs-sur-Marne, la catégorie des agences se révèle toutefois moins présente, avec seulement 12 % des commerces. À l'inverse, les commerces d'alimentation générale de type épicerie sont surreprésentés. Ce déséquilibre souligne la nécessité de renforcer la diversité de l'armature commerciale afin de mieux répondre aux besoins du territoire et de consolider son attractivité. L'ouverture récente de deux restaurants de qualité ainsi que l'organisation d'un marché de producteurs par l'association des Amis des Domaines des Châteaux de Champs-sur-Marne et de Jossigny confirment les potentialités de développement du commerce dans ce quartier.



Source : CCI Seine-et-Marne CILA © octobre 2025

Activités à dominante alimentaire	7
Cafés, Hôtels, Restaurants	12
Autre équipement de la maison	1
Beauté/Santé	11
Services personnels	3
Auto/Moto	2
Services de type agence	5
Divers non-alimentaire	1

. Le pôle gare/ Cité Descartes

Ce secteur est en pleine mutation et accueille une clientèle spécifique, principalement composée d'étudiants et de salariés. Pour répondre de manière plus adaptée à l'ensemble des besoins, une diversification de l'offre commerciale s'avère nécessaire, d'autant plus que le quartier connaît une évolution urbaine et une future desserte renforcée avec les deux lignes du Grand Paris Express.

Ce secteur comporte 37 cellules commerciales, représentant une surface de vente estimée à 2 615 m². Certains axes, comme l'avenue Ampère, se caractérisent par une spécialisation accrue dans la restauration rapide. Cette concentration excessive crée des tensions avec les copropriétés.



Source : CCI Seine-et-Marne CILA * octobre 2025

LES 33 COMMERCES EN ACTIVITÉ :

Activités à dominante alimentaire	5
Cafés, Hôtels, Restaurants	19
Beauté/Santé	3
Services de type agence	5
Divers non-alimentaire	1

. Le Centre commercial des Pyramides et le rond-point des Pyramides

Le centre commercial des Pyramides, dont l'enseigne locomotive est Carrefour avec une surface de 6 303 m², rayonne au-delà de son environnement immédiat et bénéficie d'une zone de chalandise large. La galerie commerciale attenante est gérée par Carrefour Property. Il n'apparaît pas pertinent d'instaurer un périmètre de sauvegarde sur le pôle commercial de Carrefour. En revanche, les commerces indépendants situés de l'autre côté du rond-point des Pyramides doivent faire l'objet d'une vigilance particulière.



Source : CCI Seine-et-Marne CILA ® octobre 2025

. La Zone d'Activités du Nesles

Cette zone d'activités spécifique regroupe 10 commerces dont la surface de vente est estimée à 380 m² et est gérée par la société Workman Turnbull . Elle ne présente pas de signes de fragilité, hormis les commerces présents à l'angle du Boulevard de Nesles/rue Flandres Dunkerque.



Source : CCI Seine-et-Marne CILA ® octobre 2025

. Le quartier du Bois de Grâce

Le quartier du bois de Grâce constitue un pôle d'hyperproximité avec une zone de chalandise comprise autour de 5 000 habitants et un rayonnement de quartier dont la diversité est à maintenir au service des habitants. Il est composé de commerces et services du quotidien, essentiellement pour les résidents du quartier. 9 commerces sont en activité dont la surface de vente est estimée à 475 m².



Source : CCI Seine-et-Marne CILA ® octobre 2025

. Place Pablo Picasso

La Pablo Pablo Picasso regroupe 9 cellules commerciales avec une surface de vente estimée à 220 m². Quatre commerces sont ouverts, un commerce vient de fermer très récemment. Trois cellules sont occupées par des activités. Les services de proximité doivent être maintenus.



Source : CCI Seine-et-Marne CILA * octobre 2025

. Place Mattéoti

Quatre commerces sont en activité, représentant une surface de vente estimée à environ 200 m². Un commerce de type restaurant a fermé depuis plusieurs années. Il convient d'être vigilant sur les mutations commerciales de ce quartier.



Source : CCI Seine-et-Marne CILA * octobre 2025

3. LES PERIMETRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

Fort de ces constats et de l'analyse des pôles, il apparaît nécessaire de conforter et renforcer la diversité ainsi que la qualité de l'offre commerciale au sein des différentes polarités. Toutefois, certains secteurs analysés ci-dessus n'ont pas été retenus dans leur intégralité. Le centre commercial de Carrefour et la zone d'activité du Nesles ont été exclus du périmètre, en raison, pour le premier, d'un mode de gestion spécifique, et, pour la seconde, de la présence d'activités fortement spécialisées.

Le droit de préemption commercial et artisanal constitue l'un des outils permettant de maîtriser l'évolution de l'appareil commercial. La définition des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat permettra :

- De suivre les cessions des baux commerciaux,
- D'offrir à la collectivité la possibilité d'intervenir, lorsque cela s'avèrera nécessaire, afin de garantir et de renforcer la diversité commerciale.

Les périmètres proposés pour l'institution du Droit de Préemption Commercial et artisanal



. Le secteur du centre-ville



PARCELLE	NUMERO	ADRESSE
BH 634	2	RUE D ALSACE
BH 174	2	RUE DE CHELLES
BH 186	13	RUE DE LA MAIRIE
BH 193	21	RUE DE LA MAIRIE
BH 228	11	RUE DE LA MAIRIE
BH 564	19	RUE DE LA MAIRIE
BH 688	5	RUE DE LA MAIRIE
BH 728	5 B	RUE DE LA MAIRIE
BH 773	9	RUE DE LA MAIRIE
BH 774	7	RUE DE LA MAIRIE
BH 131	1 B	RUE DE MALNOUE
BH 638	29	RUE DE MALNOUE
BD 1	28	RUE DE PARIS

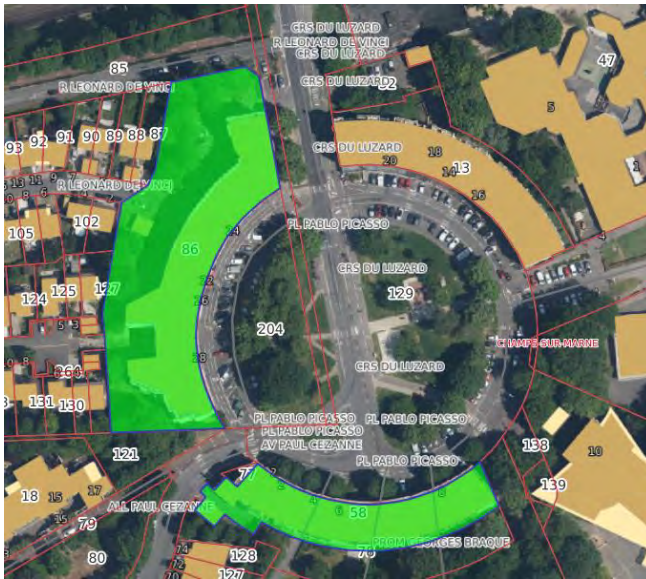
BD	6	32		RUE	DE PARIS
BD	7	36		RUE	DE PARIS
BD	10	36	B	RUE	DE PARIS
BD	11	38		RUE	DE PARIS
BD	14	40		RUE	DE PARIS
BD	15	42		RUE	DE PARIS
BD	19	46		RUE	DE PARIS
BD	20	48		RUE	DE PARIS
BH	14	25		RUE	DE PARIS
BH	16	26		RUE	DE PARIS
BH	24	24	B	RUE	DE PARIS
BH	29	22		RUE	DE PARIS
BH	30	20	B	RUE	DE PARIS
BH	32	20	A	RUE	DE PARIS
BH	34	16		RUE	DE PARIS
BH	132	8		RUE	DE PARIS
BH	626	14		RUE	DE PARIS
BH	696	18		RUE	DE PARIS
BH	702	17	B	RUE	DE PARIS
BH	731	23		RUE	DE PARIS
BH	739	19		RUE	DE PARIS
BH	740			RUE	DE PARIS
BH	15	2		AV	VICTOR HUGO

- Le secteur de la gare – Cité Descartes



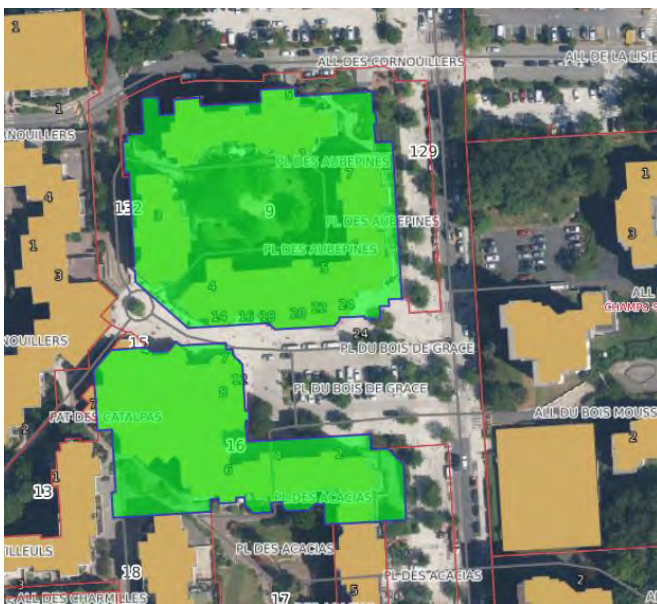
PARCELLE		NUMERO		ADRESSE	
AE	95	7	B	AV	ANDRE MARIE AMPERE
AE	104	9		AV	ANDRE MARIE AMPERE
AM	101	21		AV	ANDRE MARIE AMPERE
AM	102	21		AV	ANDRE MARIE AMPERE
AM	403	22		AV	ANDRE MARIE AMPERE
AM	406	26		AV	ANDRE MARIE AMPERE
AM	196	33		AV	ANDRE MARIE AMPERE
AE	218	14		BD	ARCHIMEDE
AK	28			BD	COPERNIC
AM	359	19		AV	BLAISE PASCAL
AM	38	8		BD	NEWTON
AM	354	17		BD	NEWTON

- **Le quartier Pablo Picasso**



PARCELLE		NUMERO	ADRESSE	
AD	58	8	PL	PABLO PICASSO
BE	86	28	PL	PABLO PICASSO

- **Le quartier du Bois de Grâce**



PARCELLE		ADRESSE	
AE	9		LA MARECHALE
AE	16	PLACE	DU BOIS DE GRACE

- **La zone du Nesles et le rond-point des Pyramides**



PARCELLE		NUMERO	ADRESSE	
AE	115	34	BD	DE NESLES



PARCELLE	NUMERO	ADRESSE		
BK	58	39	BD	DE LA REPUBLIQUE
BK	130	43	BD	DE LA REPUBLIQUE
BK	131	41	BD	DE LA REPUBLIQUE
BL	391	110	RUE	AUGUSTE VALLAUD
BL	392	108	RUE	AUGUSTE VALLAUD

- Le quartier du lotissement (place Mattéotti et place de l'ancien Marché)



PARCELLE		NUMERO		ADRESSE	
BC	175	4		RUE	DES ROSES
BC	451	65	B	AV	JEAN JAURES
BL	519	65		AV	JEAN JAURES

