

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU  
26 JUIN 2024

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Droit de préemption sur  
les fonds de commerce, les  
fonds artisanaux, les baux  
commerciaux et les  
terrains faisant l'objet  
d'un projet commercial –  
modification du  
périmètre institué sur la  
commune de Saint-  
Germain-en-Laye et  
création d'un périmètre  
sur la commune déléguée  
de Fourqueux**

En vertu de l'article L.2131-1  
du C.G.C.T.  
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye  
atteste que le présent document  
a été publié le 27 juin 2024  
par voie d'affichages  
~~notifié le~~  
transmis en Préfecture  
le 27 juin 2024  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 27 juin 2024

Pour le Maire,  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUETTE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
LA COMMUNE NOUVELLE  
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt quatre, le 26 juin à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 19 juin deux mille vingt quatre, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI\*, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

\*Monsieur BATTISTELLI arrive au dossier 24 C 05a

**Avaient donné procuration :**

Monsieur BATTISTELLI à Madame BOGE  
Madame MACE à Monsieur SAUDO  
Monsieur JOUSSE à Madame NASRI  
Madame ANDRE à Madame TEA  
Monsieur LEGUAY à Madame GUYARD  
Monsieur THOMAS à Madame AGUINET

**Secrétaire de séance :**

Madame LESUEUR

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20240626-24-C-21-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2024  
Date de réception préfecture : 27/06/2024

**OBJET** : DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET D'UN PROJET COMMERCIAL – MODIFICATION DU PERIMETRE INSTITUTE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ET CREATION D'UN PERIMETRE SUR LA COMMUNE DELEGUEE DE FOURQUEUX

**RAPPORTEUR** : Madame NASRI

---

**Monsieur le Maire,  
Mesdames, Messieurs,**

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises introduit dans son article 58 un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et baux commerciaux. L'objectif de cet outil règlementaire est de maintenir la vitalité et la diversité du commerce de proximité et de dynamiser l'activité économique. La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a étendu le champ d'application de ce droit de préemption aux cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

La préemption est la faculté pour une collectivité publique d'acquérir prioritairement un bien à l'occasion de sa mise en vente à titre onéreux, dans des zones préalablement déterminées, dans le but de réaliser une opération d'intérêt général. La différence majeure par rapport à l'exercice classique de ce droit de préemption est l'obligation pour la commune de céder ce fonds ou ce bail dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de cession à une entreprise immatriculée.

Par délibération en date du 17 décembre 2009, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a autorisé la modification du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité voté en 2005. Suite à la fusion avec la commune de Fourqueux qui ne comportait pas de périmètre de sauvegarde, il est apparu nécessaire de réfléchir à l'opportunité d'étendre le droit de préemption à l'ensemble des sites commerciaux présentant des enjeux à l'échelle de la commune nouvelle et à définir de façon plus adaptée les périmètres existants.

Une analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur des périmètres existants et sur la commune déléguée de Fourqueux, ainsi que des menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale a ainsi été réalisée en octobre 2023.

Cette analyse a permis de proposer de subdiviser le périmètre du centre-ville étendu de Saint-Germain-en-Laye en 3 secteurs (Cœur de Ville, Avenue Franklin Roosevelt et Gare de la Grande Ceinture), afin d'affiner les enjeux, sans réduire le nombre de locaux concernés, et de créer deux nouveaux secteurs sur la commune déléguée de Fourqueux (Mairie de Fourqueux et Fourqueux centre ancien). Ce sont dorénavant 13 périmètres qui sont proposés pour la mise en œuvre du droit de préemption commercial à l'échelle de la commune nouvelle. Ces périmètres couvrent 94% des 948 locaux commerciaux existants à l'échelle de la commune nouvelle. Ils se substituent à ceux définis dans la délibération en date du 17 décembre 2009.

Dans l'ensemble de ces zones, les cessions à titre onéreux des fonds artisanaux, des fonds commerciaux, des baux commerciaux et des terrains destinés à l'implantation des projets commerciaux sont soumises à déclaration préalable en Mairie en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Selon les dispositions du décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, les communes instituant ledit droit de préemption doivent solliciter l'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en vue de la validation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ; et ce, en amont de l'adoption de la délibération du Conseil Municipal.

La Chambre de commerce et de l'Industrie des Yvelines a émis un avis favorable le 10 avril 2024,

En l'absence de réponse, l'avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Yvelines est réputé favorable depuis le 29 mars 2024.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver les 13 nouveaux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en vue de participer à la préservation et au maintien de l'artisanat et du commerce de proximité, identifiés sur les plans annexés,
- D'instituer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial dans les 13 périmètres de sauvegarde,
- D'autoriser Monsieur le Maire à exercer ce droit de préemption conformément à l'article L.2122-2221 du code général des collectivités territoriales et à signer tout document s'y rapportant.
- De dire que la présente délibération annule et remplace la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2009.

## DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint-Germain-en-Laye en date du 17 décembre 2009 autorisant la modification du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité voté en 2005,

Vu la création de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye par fusion des communes de Saint-Germain-en-Laye et de Fourqueux suivant arrêté Préfectoral en date du 19 Décembre 2018,

Vu la nécessité de réfléchir à l'opportunité d'étendre le droit de préemption à l'ensemble des sites commerciaux présentant des enjeux à l'échelle de la commune nouvelle et à définir de façon plus adaptée les périmètres existants,

Vu le rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur des périmètres existants et sur la commune déléguée de Fourqueux, ainsi que les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale réalisé en octobre 2023 par le cabinet PIVADIS,

Vu les 13 périmètres qui sont proposés pour la mise en œuvre du droit de préemption commercial à l'échelle de la commune nouvelle,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines en date du 10 avril 2024,

Vu l'avis réputé favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines en date du 29 mars 2024,

Considérant que, selon l'article R 214-1, un avis est réputé favorable en cas de silence gardé pendant un délai de deux mois à compter de la saisine,

Considérant que ces 13 périmètres pour la mise en œuvre du droit de préemption commercial à l'échelle de la commune nouvelle sont de nature à de maintenir la vitalité et la diversité du commerce de proximité et de dynamiser l'activité économique de la commune nouvelle,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE les 13 nouveaux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en vue de participer à la préservation et au maintien de l'artisanat et du commerce de proximité, identifiés sur les plans annexés,

INSTITUE le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial dans le périmètre de sauvegarde,

AUTORISE Monsieur le Maire à exercer ce droit de préemption conformément à l'article L.2122-2221 du code général des collectivités territoriales et à signer tout document s'y rapportant.

DIT que la présente délibération annule et remplace la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2009.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

*La présente délibération ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.*



# **EXTENSION DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIALE A LA COMMUNE DELEGUEE DE FOURQUEUX**



PIVADIS  
24 rue de la Bredauche  
45380 LA CHAPELLE SAINT MESMIN  
02,38,43,41,38  
accueil@pivadis.fr  
Contact: Stéphane MERLIN

Octobre 2023

# SOMMAIRE

1. EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE NOUVELLE DE 2020 A 2023	2
1.1. EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX D'ACTIVITE	3
1.2. ENVIRON 120 VENTES DE FONDS DE COMMERCE ENTRE 2019 ET 2023 AU SEIN DES PERIMETRES DE PREEMPTION	8
2. MISE EN PERSPECTIVE DE L'EVOLUTION DE L'APPAREIL COMMERCIAL PAR RAPPORT A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	9
2.1. EVOLUTION DE LA SOCIOLOGIE DES MENAGES	10
2.2. EVOLUTION DES ACTIFS ET DES EMPLOIS	14
2.3. DYNAMIQUE DE CREATION DE LOGEMENTS SUR SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ET SUR SA ZONE D'INFLUENCE	17
3. EVOLUTION DE LA COMPOSITION COMMERCIALE SUR LES PERIMETRES EXISTANTS DE DROIT DE PREEMPTION COMMERCIALE ENTRE 2020 ET 2023	18
3.1. PERIMETRES DE DROIT DE PREEMPTION COMMERCIALE	19
CENTRE-VILLE ELARGI (périmètre existant)	20
CŒUR DE VILLE	21
AVENUE DU PRESIDENT ROOSEVELT	22
GARE GRANDE CEINTURE	23
LES SOURCES	24
RUE SCHNAPPER	25
RUE DE L'ERMITAGE	26
RUE PEREIRE / CIMETIERE	27
ALLEE DE POMONE	28
BEL AIR	29
SAINT-LEGER	30
4 CHEMINS	31
4. EXTENSION DES PERIMETRES DE PREEMPTION A LA COMMUNE DELEGUEE DE FOURQUEUX	32
MAIRIE DE FOURQUEUX	33
FOURQUEUX CENTRE ANCIEN	34
5. SYNTHESE	35

# **1. EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE NOUVELLE DE 2020 A 2023**

## 1.1. EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX D'ACTIVITE

La commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye comptait mi 2020 959 locaux commerciaux dont:

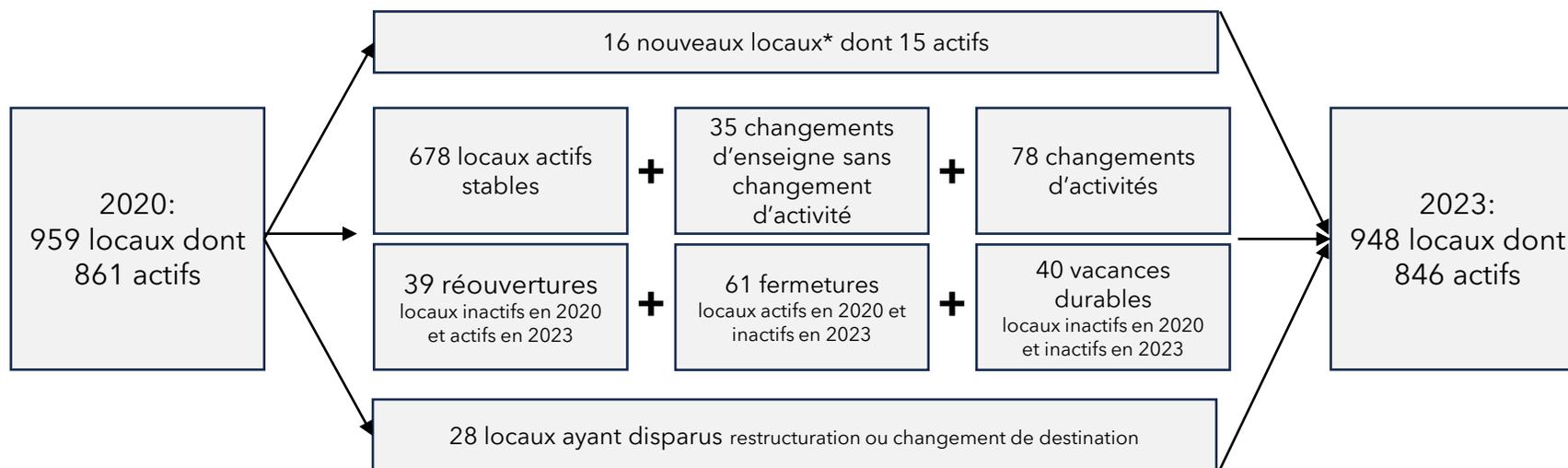
- 757 commerces et services en activité
- 105 occupations hors champ commerce (dont activités médicales)
- 97 locaux commerciaux inactifs, y compris les locaux de la galerie marchande en cours de mutation.

Source: Recensement terrain Pivadis - chiffres légèrement ajustés par rapport au rapport produit en 2020.

Mi 2023, la même méthode de recensement, repartant de la même base, compte 948 locaux commerciaux dont:

- 738 commerces et services en activité
- 108 occupations hors champ commerce (dont activités médicales)
- 102 locaux commerciaux inactifs

La baisse du nombre de locaux commerciaux s'explique principalement par la restructuration du Passage Saint Germain: 35 locaux dont seulement 12 actifs en 2020, 16 locaux dont 14 actifs identifiés en 2023 après restructuration.



Le centre-ville de Saint-Germain en Laye est passé de 658 locaux commerciaux actifs, dont 607 commerces et services actifs en 2020, à 637 locaux actifs (-21), dont 584 commerces et services actifs (-23). Fermetures et réouvertures se répartissent sur une grande partie du centre-ville, avec une intensité un peu plus importante sur l'Est du centre-ville.

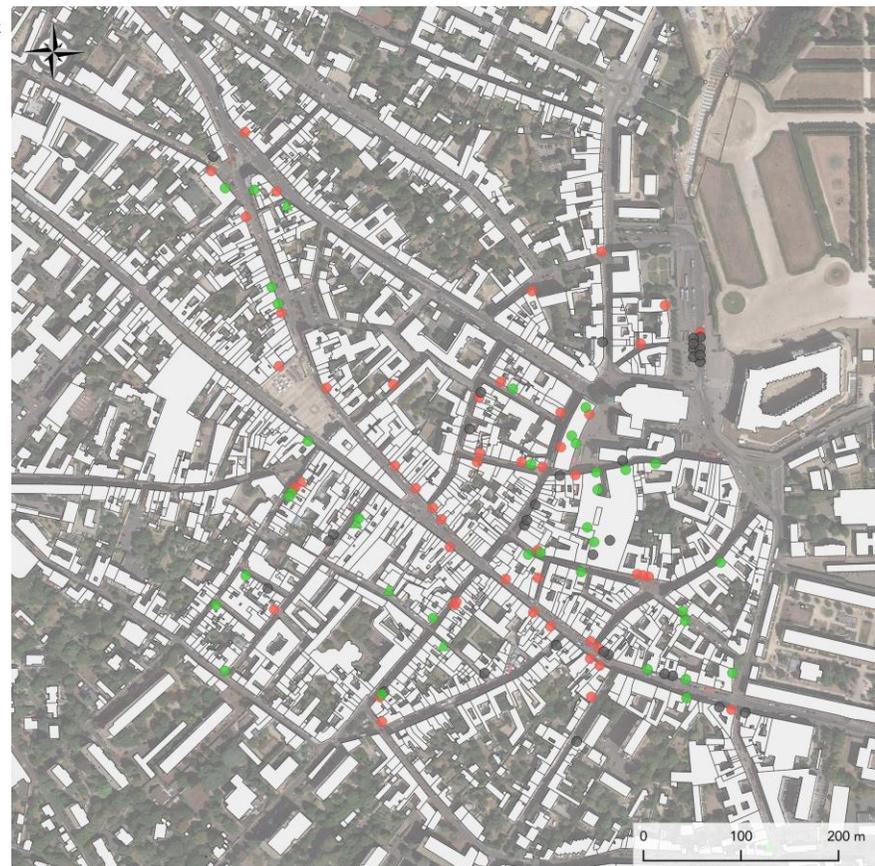
Ensemble des constats sur le centre-ville



Evolution de l'occupation des locaux d'activité entre 2020 et 2023 :

- Activité stable
- Même activité, mais changement d'enseigne
- Changement d'activité
- ▲ Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)
- ▲ Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)
- Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023
- Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023
- Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023

Zoom sur les fermetures / ouvertures, créations et vacance dans la durée



L'évolution la plus notable porte sur l'équipement de la personne, en repli de 22 établissements dont:

- 12 changements d'activité hors équipement de la personne
  - 14 fermetures sèches,
  - + 4 implantations en recommercialisation
- et aucune installation dans de nouveaux locaux commerciaux.

Ces évolutions font reculer de 2 points la part des commerces d'achats désirs sur le centre-ville (26% au lieu de 28%) alors que la part des commerces répondant aux besoins courants progressent de 3 points (38% au lieu de 35%), les achats ludiques reculant de 1 point.

60 locaux actifs en 2020, devenus inactifs en 2023		Nbre
GROUPE D'ACTIVITE		
Alimentaires spécialisés		-4
Généralistes		
Equipement de la personne		-14
Equipement de la maison		-3
Hygiène santé beauté		-7
Culture loisirs		-3
Cycles auto		-3
Cafés hôtels restaurants		-8
Services en agence		-9
Hors commerce		-9

39 locaux inactifs en 2020, réactivés en 2023		Nbre
GROUPE D'ACTIVITE		
Alimentaires spécialisés		5
Généralistes		
Equipement de la personne		4
Equipement de la maison		5
Hygiène santé beauté		5
Culture loisirs		1
Cycles auto		1
Cafés hôtels restaurants		3
Services en agence		7
Hors commerce		8

81 locaux ont changé d'activité entre 2020 et 2023			
GROUPE D'ACTIVITE	Nbre 2020	Nbre 2023	Evolu-tion
Alimentaires spécialisés	4	15	11
Généralistes			0
Equipement de la personne	24	12	-12
Equipement de la maison	7	5	-2
Hygiène santé beauté	11	14	3
Culture loisirs	6	6	0
Cycles auto	2		-2
Cafés hôtels restaurants	6	5	-1
Services en agence	11	9	-2
Hors commerce	6	11	5

13 nouveaux locaux actifs en 2023 (ou non identifiés en 2020)		Nbre
GROUPE D'ACTIVITE		
Alimentaires spécialisés		
Généralistes		1
Equipement de la personne		
Equipement de la maison		
Hygiène santé beauté		
Culture loisirs		5
Cycles auto		
Cafés hôtels restaurants		2
Services en agence		2
Hors commerce		3

**LES CHANGEMENTS D'ACTIVITE**

ENSEIGNE 2020	ACTIVITE 2020	ENSEIGNE 2023	ACTIVITE 2023	ZONE DE PREEMPTION
DAISY CAKE	PATISSERIE SPECIALISEE CUP CAKE CHEESE CAKE.	RIF RENOV	ARTISAN BTP	CENTRE-VILLE ELARGI
DELICES DE MINOS	TRAITEUR RESTAURANT EPICERIE FINE CRETOIS	M & S	TRAITEUR ITALIEN SP AE	CENTRE-VILLE ELARGI
OFFICE NOTRIAL DEHEM	NOTAIRE	OUROBOROS DESIGN & FURNITURE	DECORATEUR D'INTERIEUR	CENTRE-VILLE ELARGI
AU MARCHÉ DU BALLON	PRIMEUR FROMAGER EPICERIE FINE	RIF DEPAN'	ARTISAN BTP	CENTRE-VILLE ELARGI
CHOUJETTE	TORREFACTEUR	BOBANS	CHAUSURES ENFANTS	CENTRE-VILLE ELARGI
H&M COUVERTURE	SPECIALISTE TOITURE ET CHARPENTE	AGE D'OR	AIDE A DOMICILE	CENTRE-VILLE ELARGI
RENO PLUS HABITAT	ENTREPRISE GENERAL DE BATIMENT	AGENCE PEREIRE	AGENCE IMMOBILIERE	CENTRE-VILLE ELARGI
ALPHA LEARNING	SOUTIEN SCOLAIRE	LID BEAUTE	INSTITUT DE BEAUTE	CENTRE-VILLE ELARGI
COWORK BYH JO	ESPACE COWORKING	MUST INSTITUTE	PILATES COACHING BIEN ETRE	CENTRE-VILLE ELARGI
	BUREAUX		AVOCATS	CENTRE-VILLE ELARGI
L'ATELIER 5	COSTUMES H SUR MESURE	CICI NAILS	ONGLERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
PALAZZI	HABILLEMENT MODE	NATURE & DECOUVERTES	CADEAUX DECO	CENTRE-VILLE ELARGI
SN	PAP H	LA FROMAGERIE D'AMELIE	FROMAGERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
JAVANAISE	PAP F ACCESSOIRES DE MODE	A CASA MIA	DECO PETITS MOBILIERS	CENTRE-VILLE ELARGI
MONTAGUT	PAP F	ETAM	LINGERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
BAGATELLE	PAP F	FLEURS ET PLUS	FLEURISTE	CENTRE-VILLE ELARGI
MANGO	PAP F	SUNSET	PAP HF	CENTRE-VILLE ELARGI
ARABESQUE	PAP CHAUSSURES F	LA FERME DE ST GERMAIN	PRIMEUR	CENTRE-VILLE ELARGI
UN JOUR AILLEURS	PAP F	COURIR	CHAUSURES DE SPORT	CENTRE-VILLE ELARGI
CHEZ STEPH'	PAP F ACCESSOIRES DE MODE	COTE PARTICULIERS	AGENCE IMMOBILIERE	CENTRE-VILLE ELARGI
MEJA & BELLA	PAP F	MEPHISTO	CHAUSURES	CENTRE-VILLE ELARGI
BAZAR	PAP F	WALLACE	EPICERIE AMERICAINE	CENTRE-VILLE ELARGI
OLIVER GRANT	PAP HF	SEPHORA	PARFUMERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
BEARCO	SPORTSWEAR	ATELIER AMAYA	BIJOUTERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
MINI PHAREL	SPORTSWEAR	POKAWA	CENTRE-VILLE ELARGI	
VICOMTE A.	PAP	RR SP AE SALADES HAWAINIENNES	RR SP AE SALADES HAWAINIENNES	CENTRE-VILLE ELARGI
BY LILLY	DEPOT VENTE PAP F	CBD SHOP	CBD	CENTRE-VILLE ELARGI
VICE VERSA	DEPOT VENTE PAP HF	AMP 78	ARTISAN BTP	CENTRE-VILLE ELARGI
STAR RETOUCHES	COUTURE RETOUCHES	L'EPICERIE GOURMANDE	ALIMENTATION GENERALE	CENTRE-VILLE ELARGI
SALAMANDER	CHAUSURES HF	LE PETIT SOUK	PUBLICITEUR JEUX JOUETS	CENTRE-VILLE ELARGI
SALAMANDER	CHAUSURE HF	AUX MERVELLEUX	PATISSERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
BOCAGE	CHAUSURES F	CHAUSSURES F	GALERIE D'ART	CENTRE-VILLE ELARGI
BEL CHOUX	CHAUSURES	SECRET GARDEN	ONGLERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
CUIRS DE FRANCE	MARQUINERIE CUIRS	A LA MERE DE FAMILLE	CHOCOLATERIE CONFISERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
INSPIRATIONS DECORS	TISSUS	ASTRINGENCE	CAVE A VINS	CENTRE-VILLE ELARGI
LAURENT CHRISTANSEN	DECORATION	YELLOW KORNER	VENTE DE PHOTOS	CENTRE-VILLE ELARGI
PHILIPPE D'ORO	DECORATION	CARAT	COSTUMES ET ROBES DE MARIES	CENTRE-VILLE ELARGI
OPUNTIA	DECORATION CADEAUX	CAFI	PRET IMMO ASSURANCES	CENTRE-VILLE ELARGI
ORANGE	TELEPHONIE	DANIEL FEAU	AGENCE IMMOBILIERE	CENTRE-VILLE ELARGI
ETABLI & CIE	LOCATION VENTE OUTILS	PRES DE VOUS	SERVICES A DOMICILE	CENTRE-VILLE ELARGI
FELICITA	MAISON DE PARFUMS	LA FEVE D'EDEN	CHOCOLATIER	CENTRE-VILLE ELARGI
SECRET GARDEN	ONGLERIE ESTHETIQUE	POKOHAMA	RR SP AE SANDWICHES	CENTRE-VILLE ELARGI
TROPICALS	ONGLERIE	CBD EAT	CBD	CENTRE-VILLE ELARGI
LE SALON DEBZOE	COIFFURE MIXTE	LE SALON DE ZOE	COIFFURE F	CENTRE-VILLE ELARGI
BO	COIFFURE MIXTE	HEYTERNS	STORES RIDEAUX DECO	CENTRE-VILLE ELARGI
ELEGANZA BY GINA GINO	COIFFURE MIXTE A CEDER	GALAXY PRINTING ENGINEO	IMPRIMERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
morgan hair artist	SALON DE COIFFURE	AGENCE PEREIRE	AGENCE IMMOBILIERE	CENTRE-VILLE ELARGI
LE STUDIO	COIFFURE MIXTE / PHOTO	LE REPERE DES BELETTES	DECO PETITS MOBILIERS	CENTRE-VILLE ELARGI
ROBERT GUERY	COIFFURE MIXTE	CAFE NOLY	VENTE DE CAFE	CENTRE-VILLE ELARGI
FREQUENCE BEAUTE	COIFFURE MIXTE	RE USE	TELEPHONIE REPARATION	CENTRE-VILLE ELARGI
COIFFURE				
PRESSING ROOSEVELT	PRESSING	BON PRIX EXPRESS	ALIMENTATION GENERALE	CENTRE-VILLE ELARGI
LIBRAIRIE DU LYCEE	LIBRAIRIE	ATMOS	JEUX CARTES FIGURINES	CENTRE-VILLE ELARGI
L'ART DU BAIN	SAVONS	DURABLE	CONCEPT STORE CADEAUX	CENTRE-VILLE ELARGI
L'ATELIER CAMELEON	BRODERIES CADEAUX PERSONNALISES	L'ATELIER 5	COSTUMES SUR MESURE HF	CENTRE-VILLE ELARGI
COMMEDIA	LOCATION COSTUME	?	COIFFURE H BARBIER	CENTRE-VILLE ELARGI
TOUT AUTRE CHOSE...	FLEURISTE	ZAG	BIJOUX FANTAISIE ACCESSOIRES	CENTRE-VILLE ELARGI
CYCLES MIDVAINE	VELOS SCOOTERS	SN	ALIMENTATION GENERALE	CENTRE-VILLE ELARGI
L'ART GOURMET	BAR	L'IDEAL DES GOURMANDS	EPICERIE FINE / CAFETERIA	CENTRE-VILLE ELARGI
VALENTINE	SALON DE THE	TERRA BRASIL	BISTRO BRESILIEN	CENTRE-VILLE ELARGI
CHEZ ALICE	SALON DE THE	MALIA INSTITUT	INSTITUT DE BEAUTE	CENTRE-VILLE ELARGI
CAFE RON'RON	BAR A CHAT SALON DE THE		PEDECURE PODOLOGUE	CENTRE-VILLE ELARGI
ORIGINES	BAR A VINS EPICERIE	EL CORTADOR	EPICERIE FINE RESTAURANT	CENTRE-VILLE ELARGI
BY LUCAS	CAFE BAR RESTAURANT	BIG FERNAND	RR SP AL AE BURGER	CENTRE-VILLE ELARGI
CAFFE DEL CASTELLO	BAR RESTAURANT ITALIEN	LES PISTONS	RESTAURANT BAR A VINS	CENTRE-VILLE ELARGI
BOUTIQUE SNCF	BOUTIQUE SNCF	LA MAISON DU CLOS SAINT-LOUIS	ACCUEIL RESIDENCE	CENTRE-VILLE ELARGI
SELECTOUR HORSE VOYAGES	AGENCE DE VOYAGES	LE PETIT MARCHÉ	PRIMEUR	CENTRE-VILLE ELARGI
HAVAS VOYAGES	AGENCE DE VOYAGES	ARABESQUE	PAP F	CENTRE-VILLE ELARGI
L'AGENCE IMMOBILIERE	AGENCE IMMOBILIERE	JEAN MARC JOUBERT	COIFFURE MIXTE	CENTRE-VILLE ELARGI
COLDWELL BANKER	AGENCE IMMOBILIERE	MUTELLE DE POTIERS ASSURANCES	ASSURANCES	CENTRE-VILLE ELARGI
L'ATELIER	AGENCE IMMOBILIERE	L'ATELIER	ARTISAN BTP	CENTRE-VILLE ELARGI
KOEHLER IMMOBILIER	AGENCE IMMOBILIERE	UN R DE FAMILLE	COIFFURE MIXTE	CENTRE-VILLE ELARGI
LE FONCIER COURTAGE	PRET IMMOBILIER	PIXOU +	TELEPHONIE REPARATION	CENTRE-VILLE ELARGI
CAFI	COURTAGE CREDITS	HONEY NAILS	ONGLERIE	CENTRE-VILLE ELARGI
OR & CO	ACHAT OR	JIMMY FAIRLY	OPTICIEN	CENTRE-VILLE ELARGI
RENOSTYES	PORTES ET FENETRES	MA FLORENCE	ALIMENTATION EXOTIQUE + GENERAL + COSMETIQUES	RUE DE L'HERMITAGE
FITADOM	ESPACE DE REMISE EN FORME YOGA BODY TRAINING	YOGA 6 BIS	COURS DE YOGA	SAINT-LEGER
AUTO-ECOLE DE LA GRILLE	AUTO ECOLE	SD CREATION	COIFFURE MIXTE	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
AGENCE ROYALE	AGENCE IMMOBILIERE	MON PANIER A FLEURS	FLEURISTE	HORS PERIMETRE DE PREMPTION

**ETABLISSEMENTS ACTIFS DEVENUS INACTIFS**

ENSEIGNE 2020	ACTIVITE 2020	ENSEIGNE 2023	ACTIVITE 2023	ZONE DE PREEMPTION
MELI MELO	RR SP AE SALADERIE SANDWICHIERIE SALON DE THE	MELI MELO	LOCAL VACANT	BEL AIR
L'ETABLE DES LOUVIERS	FROMAGERIE CHARCUTERIE VINS DEGUSTATION	L'ETABLE DES LOUVIERS	LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
KOKOUNA INTERIORS	ARCHITECTE D'INTERIEUR		LOCAL A VENDRE	CENTRE-VILLE
L'AUVERGNAT	EPICERIE FINE		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
LA MINGA DU BALLON	VENTE DE PANIER DE LEGUME PAR ABONNEMENT	LA MINGA DU BALLON	LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
SN	ARTISAN PLOMBIER		EN TRAVAUX	CENTRE-VILLE
AXEO SERVICES	SERVICES A LA PERSONNE		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
SIMPLE LAB	BUREAUX		LOCAL VACANT (BUREAU)	CENTRE-VILLE
DANS LE BOCAL	BUREAUX ???	DANS LE BOCAL	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
SN	? NON COMMERCIAL		LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
CAMAIEU	PAP F	CAMAIEU	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
LES PETITES ROBES DE MARIE	PAP F		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
AU PETIT MARCHÉ	LINGERIE	AU PETIT MARCHÉ	LOCAL INACTIF	CENTRE-VILLE
SUPERDRY	PAP HF		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
LEVIS	PAP HFE	SUNSET LEVIS	EN TRAVAUX	CENTRE-VILLE
LA COMPAGNIE DES PETITS	PAP E		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
CAPRICES	DEPOT VENTE PAP F		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
MEPHISTO	CHAUSURES HF		LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
MINELLI	CHAUSURES HF		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
ANDRE	CHAUSURES HF	ANDRE	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
FRIMOUSSE	CHAUSURES PAP E	FRIMOUSSE	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
ALBERT	BIJOUTERIE	ALBERT	LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
L'ÉCHOPPE D'OR	BIJOUTERIE JOAILLERIE		LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
LA BOUTIQUE D'ORFÈVRE	REPARATION VENTE BIJOUTERIE	LA BOUTIQUE D'ORFÈVRE	EN TRAVAUX	CENTRE-VILLE
MES DECOUVERTES	GALERIE ET DECORATION ANTIQUITES	LE CHANVRIER FRANCAIS	LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
GALERIE SAINT GERMAIN	ACHAT VENTE ANTIQUITES	GALERIE SAINT GERMAIN	LOCAL EN TRAVAUX	CENTRE-VILLE
CONNEXION AFFAIRES	BAZAR MAISON	CONNEXION AFFAIRES	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
ATOL	OPTICIEN	ATOL	LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
LE PARFUM EN HERBE	ATELIER CREATION DE PARFUM		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
QUATRE SAISONS	MASSAGE BIEN-ETRE	QUATRE SAISONS	LOCAL INACTIF	CENTRE-VILLE
JEAN LOUIS DAVID	COIFFURE MIXTE	JEAN LOUIS DAVID	LOCAL INACTIF	CENTRE-VILLE
L'INSTANT COSY	COIFFURE MIXTE + ESTHETIQUE		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
PRESSING ROYAL	PRESSING	PRESSING ROYAL	EN TRAVAUX	CENTRE-VILLE
LE NOCT'EN BULLE	BD MANGAS		LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
TIEMPO CADO	CADEAUX DECO	TIEMPO CADO	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
ARMES	ARMURERIE	ARMES	LOCAL INACTIF	CENTRE-VILLE
simplicar	VENTE DE VOITURES	simplicar	LOCAL INACTIF	CENTRE-VILLE
PORS'CHE	CONCESSIONNAIRE		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
BROOK LADY	PUB BRASSERIE	BROOK LADY	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
LA CREPIERE	BAR CREPERIE		LOCAL EN TRAVAUX	CENTRE-VILLE
LE FONTANA	RESTAURANT PIZZERIA		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
LAST ONE	RESTAURANT ITALIEN	LASTONE	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
AKITA SUSHI	RESTAURANT JAPONAIS		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
LE PALKI	RESTAURANT INDIEN	LE PALKI	RIDEAU BAISSE	CENTRE-VILLE
ORPI DE GYSE IMMOBILIER	AGENCE IMMOBILIERE		LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
CENTURY 21 CABINET OGS	AGENCE IMMO		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
CABINET LAUCODAL	AGENCE IMMOBILIERE		LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
CABINET IMMOBILIER FOCH	AGENCE IMMOBILIERE	CABINET IMMOBILIER FOCH	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
BNP PARIBAS	BANQUE	BNP PARIBAS	LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
BANQUE PALATINE	BANQUE		LOCAL A LOUER	CENTRE-VILLE
CREDISSIMO	BANQUE SPECIALISEE		LOCAL VACANT	CENTRE-VILLE
LA FRANCE MUTUALISTE	MUTUELLE ASSURANCES		LOCAL EN TRAVAUX	CENTRE-VILLE
MACIF	VETERINAIRE		LOCAL A LOUER	RUE DE L'HERMITAGE
	OCCUPATION LOGEMENT OU BUREAU		RUE PERIERE NORD	SAINT-LEGER
	CABINET MEDICAL ET INFIRMIERES		LOCAL VACANT	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
	ALIMENTATION GENERALE		RIDEAU BAISSE	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
8 A HUIT	COIFFURE MIXTE		LOCAL VACANT	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
SD CREATIONS	LOCATION DE VOITURE		LOCAL VIDE	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
HERTZ	BAR BRASSERIE TABAC PRESSE FDJ			HORS PERIMETRE DE PREMPTION
LE LUTETIA	PMU	LE LUTETIA	RIDEAU BAISSE	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
	CLINIQUE VETERINAIRE INACTIF TRANSFERE		LOCAL INACTIF	HORS PERIMETRE DE PREMPTION

**LOCAUX INACTIFS DEVENUS ACTIFS**

ENSEIGNE 2020	ACTIVITE 2020	ENSEIGNE 2023	ACTIVITE 2023	ZONE DE PREEMPTION
HSBC	A LOUER	HSBC	BANQUE	CENTRE-VILLE
LE BISTRO A CREPES	LOCAL VACANT	G LA DALLE	RR SP AL AE	CENTRE-VILLE
GROOM	LOCAL VACANT	FELICITY'S CAFE	SALON DE THE	CENTRE-VILLE
	LOCAL VACANT	LA CONSERVERIA	CONSERVERIE	CENTRE-VILLE
CORAIL ROUGE	LOCAL VACANT	LE LAB DU BOHNEUR	FLEURISTE	CENTRE-VILLE
L'ATELIER	CORDONNERIE LOCAL VACANT	D & J	PATISSERIE SALON DE THE	CENTRE-VILLE
US CORNER	LOCAL A LOUER	ASSADIA	GARDE D'ENFANTS	CENTRE-VILLE
MALICE	BAIL A CEDER	JP MANUFACTURE	TAPISSERIE	CENTRE-VILLE
BOUCHERIE DE LA GARE	LOCAL VACANT	BOUCHERIE DU BERCEAU	BOUCHERIE CHARCUTERIE	CENTRE-VILLE
LA FERMETURE PARISIENNE	A LOUER	CLEYADE.COM	AIDE A DOMICILE	CENTRE-VILLE
PARALLELE	LOCAL VACANT A LOUER	EDEN PARK	PAP H	CENTRE-VILLE
EX CABINET RADIOLOGIE	A LOUER SANS DROIT D'ENTREE		CENTRE D'EXAMEN DU CODE DE LA ROUTE	CENTRE-VILLE
ECHOGRAPHIE	A LOUER	SMATT & GOTT	EPICERIE SUEDOISE TRAITEUR	CENTRE-VILLE
			CENTRE D'EXAMEN DU CODE DE LA ROUTE	CENTRE-VILLE
CITY LUXE	LOCAL DISPONIBLE	CODE'NGO	CUISINE	CENTRE-VILLE
BENSIMON	A LOUER	PERENE	CBD	CENTRE-VILLE
ENDURANCE SHOP	A LOUER	HIGH SOCIETY	JUST FOR YOU	CENTRE-VILLE
CARITA	BAIL A CEDER	POMPES FUNEBRES DE	INSTITUT DE BEAUTE	CENTRE-VILLE
	A LOUER	FRANCE	POMPES FUNEBRES	CENTRE-VILLE
	BAIL A CEDER	KERAMIK JENSEN	ATELIER DE POTERIE	CENTRE-VILLE
EX ORIGINALYS	A LOUER	LYSE BEAUTE	INSTITUT DE BEAUTE ONGLERIE	CENTRE-VILLE
EX VENIZ	LOCAL VIDE	ORANGE	TELEPHONIE	CENTRE-VILLE
	LOCAL VIDE		BUREAU	CENTRE-VILLE
OUVERTURES	LOCAL VIDE	OUVERTURES	LABORATOIRE DE BIOLOGIE MEDICALE	CENTRE-VILLE
			BUREAU	CENTRE-VILLE
EX ADAPH	LOCAL VIDE		BUREAU	CENTRE-VILLE
EX CLEYADE COMFORT	LOCAL VIDE	SOPHIE THEODOSE	ATELIER D'ARTISTE	CENTRE-VILLE
GIBERT JOSEPH	FUTUR CITYA	CITYA	AGENCE IMMOBILIERE	CENTRE-VILLE
LES BOUGIES DE CHARROUX	LOCAL VIDE	BIO EN VRAC	EPICERIE VRAC	CENTRE-VILLE
SN	EX PPF VIDE	EN SELLE MARCEL	MAGASIN DE VELOS	CENTRE-VILLE
EX TAO	LOCAL VIDE	THE BARBER COMPANY	COIFFURE H	CENTRE-VILLE
	LOCAL VIDE	BLEU LIBELLULE	PRODUITS DE COIFFURE	CENTRE-VILLE
	LOCAL VIDE	SN	VENTE BASKETS ET DE TEE SHIRTS	CENTRE-VILLE
MAISON D'ARANIS	LOCAL VIDE	ROC ECLERC	POMPES FUNEBRES	CENTRE-VILLE
FRENCH HOUSE	LOCAL VIDE	TRESORIX	ACHAT OR	CENTRE-VILLE
CASTLE MARKET	LOCAL VIDE	GERARD DAREL	PAP F	CENTRE-VILLE
SEVEN DAYS ?	LOCAL INACTIF	ZUGUN	RR SP AE KEBAB	CENTRE-VILLE
MACSF	EN TRAVAUX	MACSF	ASSURANCES	CENTRE-VILLE
HERITAGE	PANNEAU TRAVAUX	SHILTON	PAP H	CENTRE-VILLE
ex livraison plats cuisinés	LOCAL VACANT	RENOSTYLES	PORTES ET FENETRES	RUE SCHNAPPER

**NOUVEAUX LOCAUX ACTIFS (OU NON IDENTIFIES EN 2020)**

ENSEIGNE 2023	ACTIVITE 2023	ZONE DE PREEMPTION
APPART' CITY	RESIDENCE DE TOURISME ****	CENTRE-VILLE
FRANPRIX	SUPERETTE	CENTRE-VILLE
	ORTHOPHONISTE	CENTRE-VILLE
BODYHIT	COACHING SPORTIF	CENTRE-VILLE
GALAXY PRINTING ENGINE	IMPRIMERIE	CENTRE-VILLE
RDV IMMO	AGENCE IMMOBILIERE	CENTRE-VILLE
	CABINET D'ORTOPHONISTES	CENTRE-VILLE
LE QUAI DES POSSIBLES	RESTAURANT	CENTRE-VILLE
THE EXIT	ESCAPE GAME	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
HORNETS. GYM CLUB	SALLE DE FITNESS	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
GYM MINI	SALLE DE GYM POUR ENFANTS	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
QUIZ ROOM	SALLE DE JEUX	HORS PERIMETRE DE PREMPTION
	CABINET DE SPECIALISTES	HORS PERIMETRE DE PREMPTION

**MEME ACTIVITE, MAIS CHANGEMENT D'ENSEIGNE**

ENSEIGNE 2020	ACTIVITE 2020	ENSEIGNE 2023	ACTIVITE 2023	ZONE DE PREEMPTION
BOUCHERIE ROMAIN COLLET	BOUCHERIE ROTISSERIE	BOUCHERIE CARLIER	BOUCHERIE ROTISSERIE	CENTRE-VILLE
LES ATELIERS DE LA REUSSITE	SOUTIEN SCOLAIRE	ACADOMIA	SOUTIEN SCOLAIRE	CENTRE-VILLE
ZAZZEN	CRECHE	PEOPLE & BABY	CRECHE	CENTRE-VILLE
COMPAGNIE TECHNIQUE DU BATIMENT	BUREAUX		PSYCHOLOGUE	CENTRE-VILLE
8 A HUIT	SUPERETTE	COCCIMARKET	SUPERETTE	CENTRE-VILLE
BOUTIQUE GEORGES RECH	PAP F	APOLLINE	PAP F	CENTRE-VILLE
LYNN ADLER	PAP F	SN	PAP F + ACCESSOIRES	CENTRE-VILLE
BURTON	PAP HF	DEVRED1902	PAP HF	CENTRE-VILLE
LUBIES	ACCESSOIRES MAROQUINERIE	GENERALE D'OPTIQUE	OPTICIEN	CENTRE-VILLE
PIXIE BOOTS	CHAUSSURES E	SMASH'N BURGER	RR SP AE BURGER	CENTRE-VILLE
ANNE E SOLENE	LINGE DE MAISON	BLANC CASSE	LINGE DE MAISON	CENTRE-VILLE
CASSINA	ART DE LA TABLE	BULTHAUP	ART DE LA TABLE	CENTRE-VILLE
HAMPTONS	DECO PETIT MOBILIER	l'HTY	DECO PETIT MOBILIER	CENTRE-VILLE
A NOUS LES ETOILES	DECORATION	L'ALLEE DES FEUILLES	LIBRAIRIE	CENTRE-VILLE
COSY CORNER	DECO	AU TEMPS DES CERISES	DECO	CENTRE-VILLE
ELLA ET MARY	OBJETS DECO PETIT MOBILIER	ENTRE PARENTHES	OBJETS DECO PETIT MOBILIER	CENTRE-VILLE
HTC	REPARATION SMARTPHONES	PRIOR REPAIR	REPARATION SMARTPHONES	CENTRE-VILLE
	TABLETTES		TABLETTES	CENTRE-VILLE
LE LUNETIER	OPTICIEN	EYES PROD	OPTICIEN	CENTRE-VILLE
STUDIO TATOUAGE	TATOUAGE	ATELIER DES TATOUEURS	TATOUAGE	CENTRE-VILLE
BAD BOYZ BARBER	COIFFURE H	FRENCHY BARBER	COIFFURE H	CENTRE-VILLE
VOG	COIFFURE MIXTE	LE SALON	COIFFURE MIXTE	CENTRE-VILLE
TIEMPO CADO	CADEAUX DECO	ECLLECTUS	CADEAUX DECO	CENTRE-VILLE
NUAGE D'ENFANT	JOUETS	BOHNOMME DE BOIS	JOUETS	CENTRE-VILLE
FIT ET VOUS	SALLE DE SPORT	RETOUR VERS LE TURFU	FRIPERIE	CENTRE-VILLE
ECF	AUTO ECOLE	SGL C	AUTO ECOLE	CENTRE-VILLE
O' SULLIVANS	BAR PUB	OLIVER'S PUB	BAR PUB	CENTRE-VILLE
LA CUISINE DU CHEF	RESTAURANT	LA FRINGALE	RESTAURANT	CENTRE-VILLE
LE 10	RESTAURANT	LA TABLE DU IV	RESTAURANT	CENTRE-VILLE
HAPPY TIME	RR SP AE KEBAB	BELLJKA	RR SP AE KEBAB	CENTRE-VILLE
LE CRAQUANT	RR BURGER SNACK SP AE	YELLOW CAFE	RR BURGER SNACK SP AE	CENTRE-VILLE
CITYA CHATEAU NEUF	IMMOBILIER	AGENCE IMMOBILIERE	AGENCE IMMOBILIERE	CENTRE-VILLE
CREDIT ST GERMANOIS	CREDIT IMMO	IN&FI CREDITS	CREDIT IMMOBILIER	CENTRE-VILLE
AGPM	ASSURANCES	TEGO	ASSURANCES	CENTRE-VILLE
LAFORET	LOCAL VIDE	COLDWELL BANKER	AGENCE IMMOBILIERE	CENTRE-VILLE
CRECHE ATTITUDE	CRECHE	CRECHE DE ST GERMAIN GRAMONT	CRECHE	HORS PERIMETRE DE PREMPTION

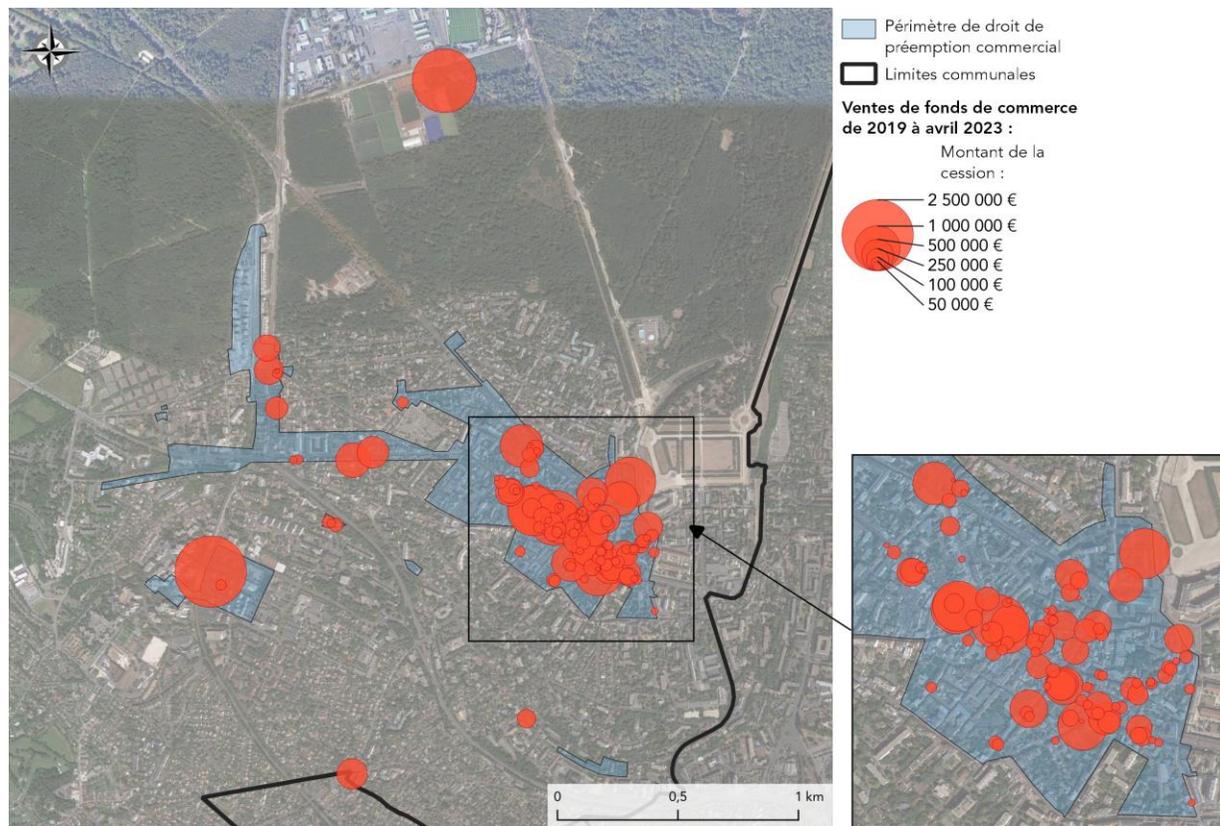
## 1.2. ENVIRON 120 VENTES DE FONDS DE COMMERCE ENTRE 2019 ET 2023 AU SEIN DES PERIMETRES DE PREEMPTION.

Les périmètres de préemption couvrent actuellement 796 des 945 locaux commerciaux de la commune nouvelle.

On dénombre près de 120 ventes de fonds de commerce ayant fait l'objet d'une DIA entre 2019 et 2023, soit l'équivalent de 18% des commerces et services actifs en 2020 au sein des périmètres de préemption existant à l'échelle de la ville de Saint-Germain-en-Laye (près de 19% par rapport aux chiffres 2023). Cette proportion est forte sur un peu moins de 5 ans, mais pas forcément mauvaise, le renouvellement d'offre étant nécessaire au maintien de l'attractivité.

Cependant, l'évolution montre, comme pour l'ensemble de la commune, un repli de l'offre en équipement de la personne au profit de l'alimentaire et dans une moindre mesure des occupations hors commerce.

Le nombre de locaux inactifs est en repli, mais ce chiffre cache la suppression de 19 locaux dans le cadre de la restructuration des galeries. L'inoccupation de locaux, à périmètre constant, augmente donc légèrement.



GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	71	9%	83	10%	12
Généralistes	5	1%	6	1%	1
Equipe ment de la personne	146	18%	120	15%	-26
Equipe ment de la maison	54	7%	56	7%	2
Hygiène santé beauté	112	14%	113	14%	1
Culture loisirs	46	6%	44	6%	-2
Cycles auto	18	2%	16	2%	-2
Cafés hôtels restaurants	104	13%	101	13%	-3
Services en agence	105	13%	103	13%	-2
Hors commerce	72	9%	76	10%	4
Locaux inactifs	84	10%	78	10%	-6
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>661</b>		<b>642</b>		<b>-19</b>
Nombre total de locaux	817		796		-21

## **2. MISE EN PERSPECTIVE DE L'EVOLUTION DE L'APPAREIL COMMERCIAL PAR RAPPORT A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE**

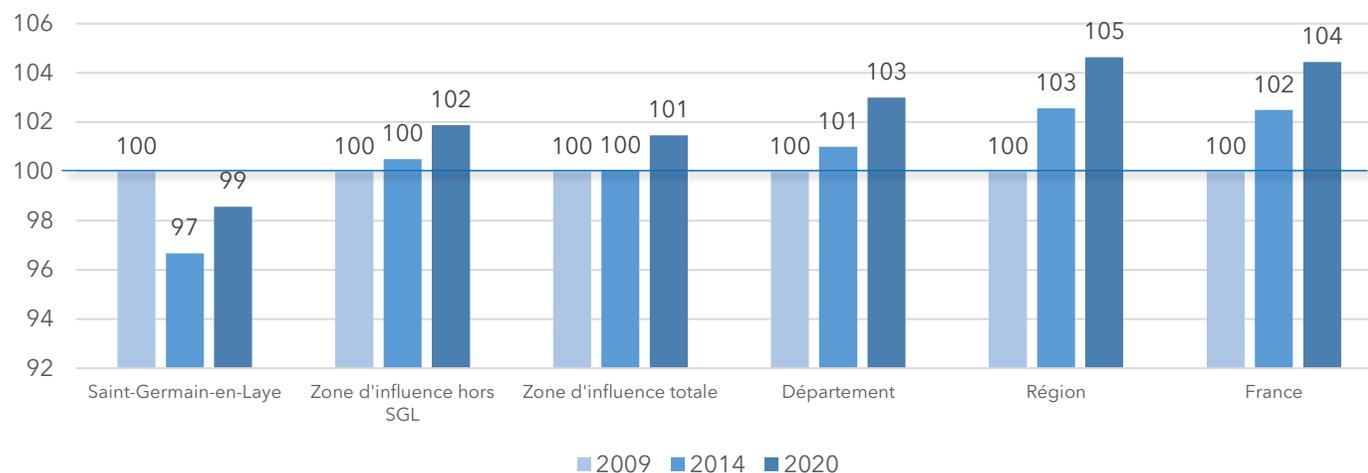
## 2.1. EVOLUTION DE LA SOCIOLOGIE DES MENAGES

La croissance démographique est légèrement plus importante dans l'environnement de Saint-Germain-en-Laye que sur la ville elle-même. A l'échelle de l'ensemble de la zone d'influence, on note néanmoins une dynamique démographique clairement moins forte que sur le département, la région et la France Métropolitaine, ce qui semble cohérent avec le contexte géographique du territoire.

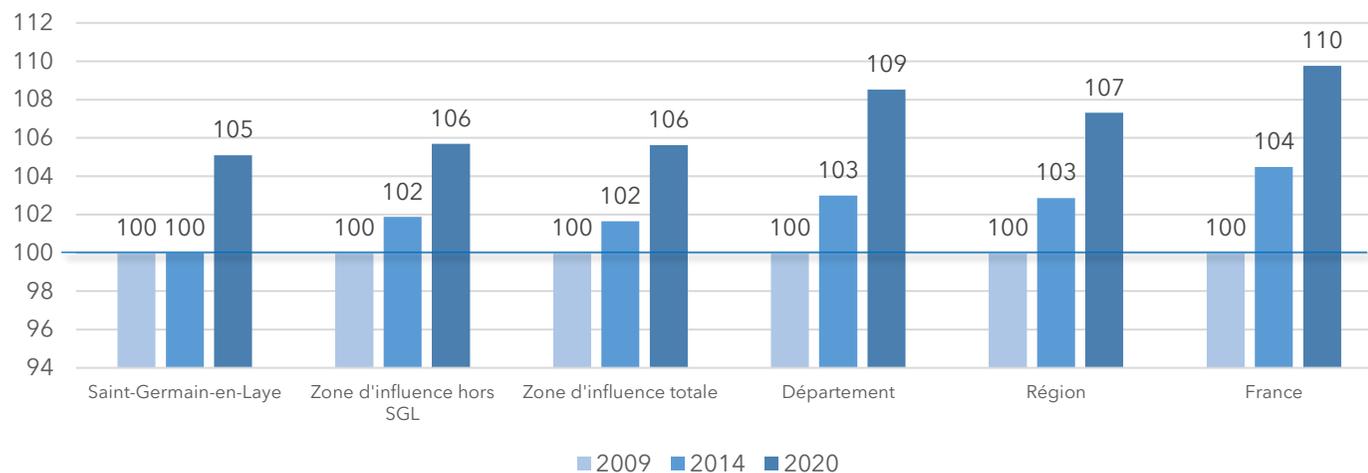
L'évolution en nombre de ménages, même si elle est également en dessous des comparatifs départementaux, régionaux et français, montre par contre, sur la période récente, un très fort desserrement des ménages. Ainsi, de 2014 à 2020, la ville de Saint-Germain-en-Laye regagne 3% de population, mais gagne 5% de ménages. Ce desserrement est aussi constaté à toutes les échelles, en particulier à l'échelle française.

Cela implique mécaniquement une croissance du marché théorique, en particulier en besoins courants et en équipement du foyer, même à population constante.

Evolution du nombre d'habitants (base 100 en 2009)



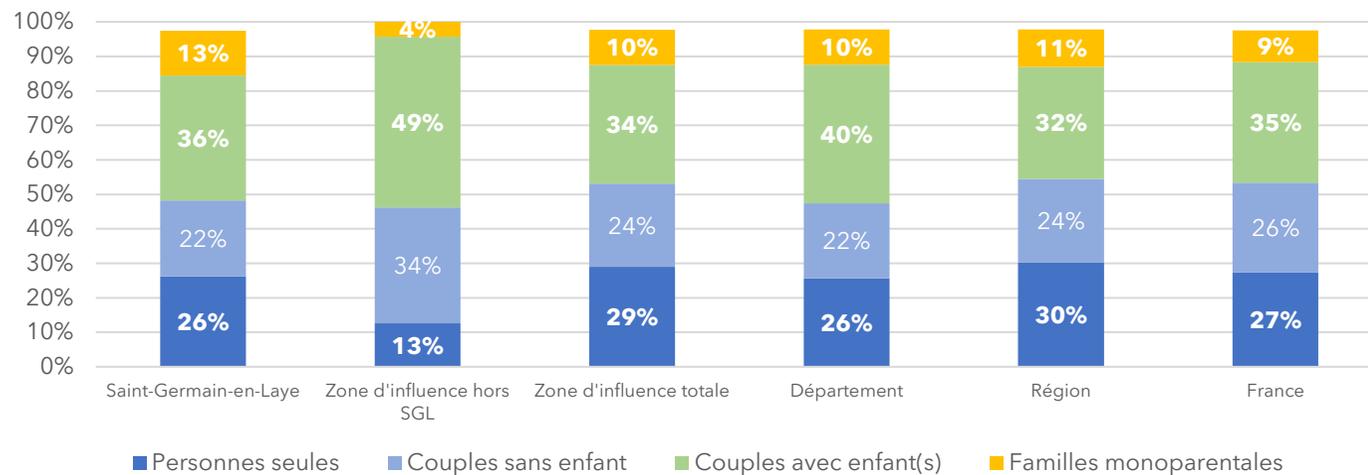
Evolution du nombre de ménages (base 100 en 2009)



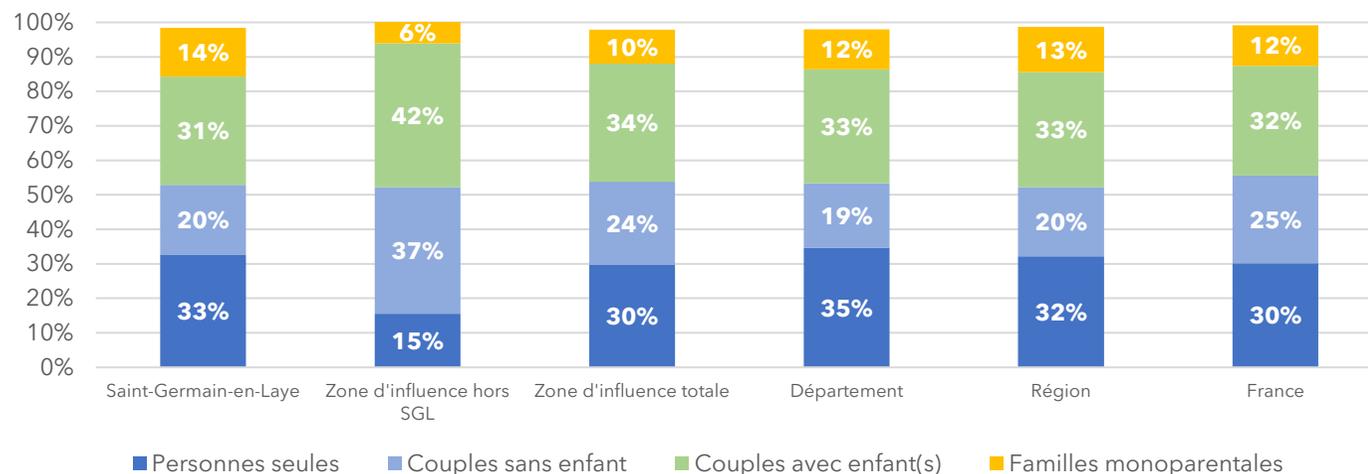
Ce « desserrement » des ménages se traduit concrètement par une proportion plus élevée de personnes seules, passée en 11 ans de 26% à 33% sur Saint-Germain-en-Laye, soit un rythme bien supérieur à celui constaté à l'échelle nationale.

On note une grosse différence entre Saint-Germain-en-Laye d'une part, et les communes environnantes faisant partie de sa zone d'influence, en particulier pour la proportion de couples avec enfant(s). Ce profil est néanmoins en nette baisse sur la zone d'influence hors SGL, passant de 49% à 42%.

Typologie des ménages en 2009

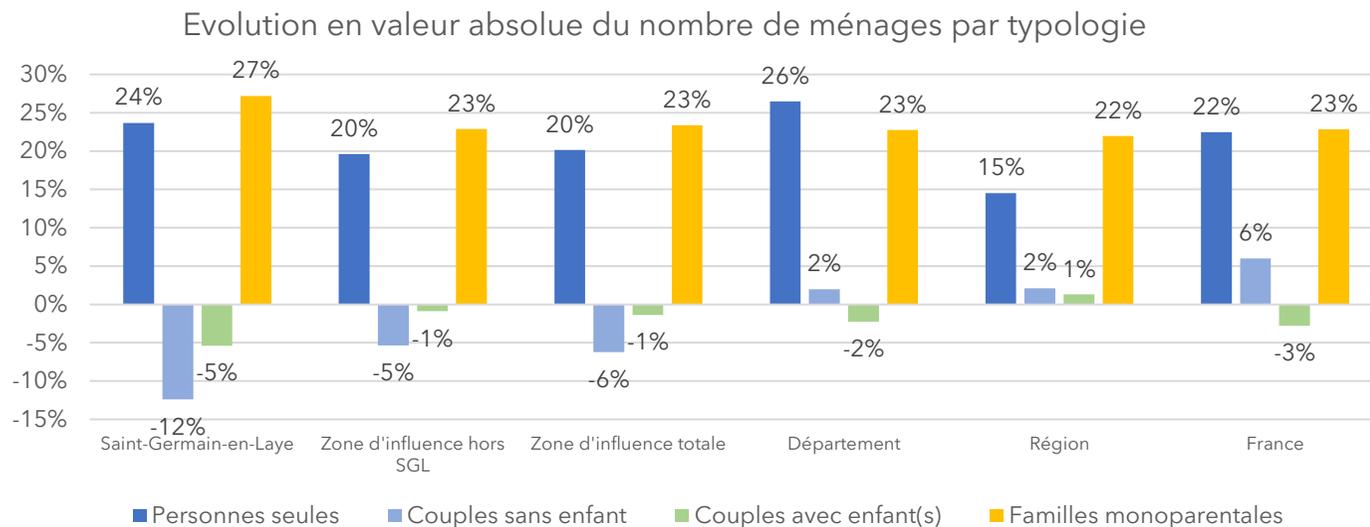


Typologie des ménages en 2020



Sur Saint-Germain-en-Laye, en valeur absolue (de 2009 à 2020), l'évolution la plus notable porte sur la baisse des couples sans enfant devant celle des couples avec enfant(s), et à l'inverse, la très forte croissance des personnes seules et des familles monoparentales, rejoignant la tendance générale à toutes les échelles.

Or, la conception du commerce français, et en particulier de la grande distribution, est basée sur les familles.



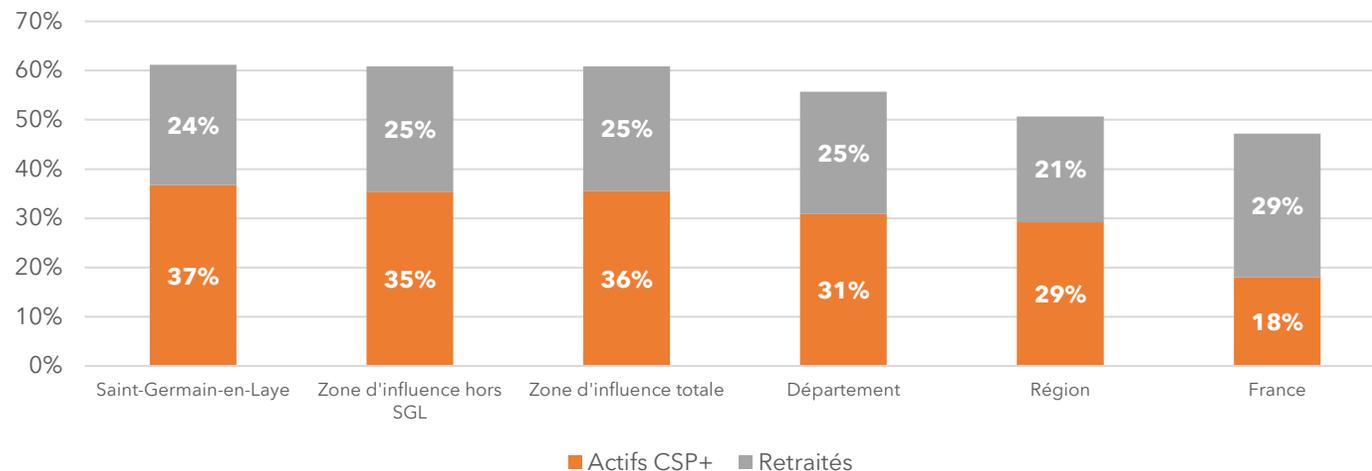
La très forte proportion d'actifs CSP+ (catégories socio-professionnelles présentant de forts pouvoirs d'achats), au double de la moyenne nationale, caractérise tant Saint-Germain-en-Laye que son environnement.

Ces ménages progressent plus vite que le nombre de ménages d'une manière générale en France et en Ile de France (chiffres entre 2009 et 2020).

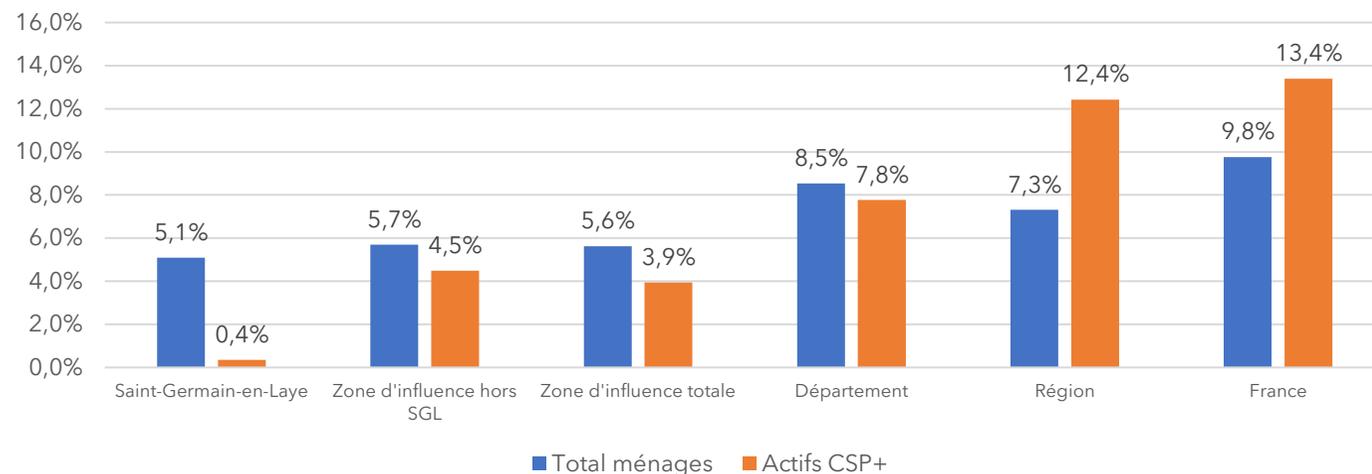
Par contre, ce n'est pas le cas tout particulièrement sur Saint Germain en Laye et dans une moindre mesure sur son environnement: les ménages actifs CSP+ progressent moins vite que le nombre total de ménages.

La proportion de ménages retraités est à l'inverse moins forte que la moyenne nationale.

Typologie des ménages en 2020



Evolution en valeur absolue du nombre de ménages actifs CSP+

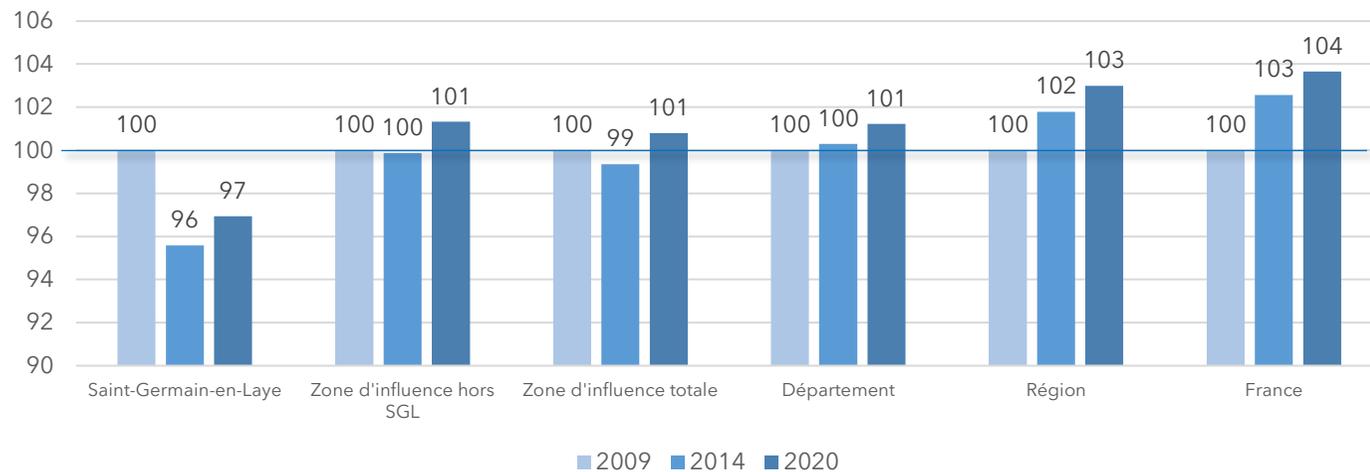


## 2.2. EVOLUTION DES ACTIFS ET DES EMPLOIS

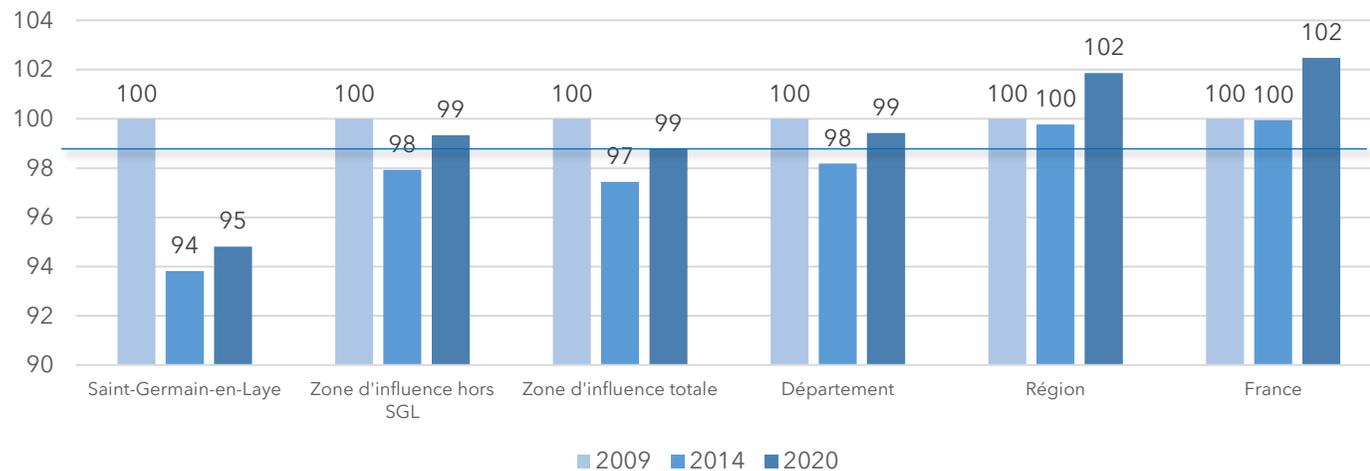
Le nombre d'actifs est en repli sur Saint-Germain-Laye contrairement aux communes alentours et aux dynamiques sur des territoires plus larges.

Ce repli est encore un peu plus marqué pour les actifs occupés, même s'ils reprogressent un peu entre 2014 et 2020.

Evolution du nombre d'actifs (base 100 en 2009)



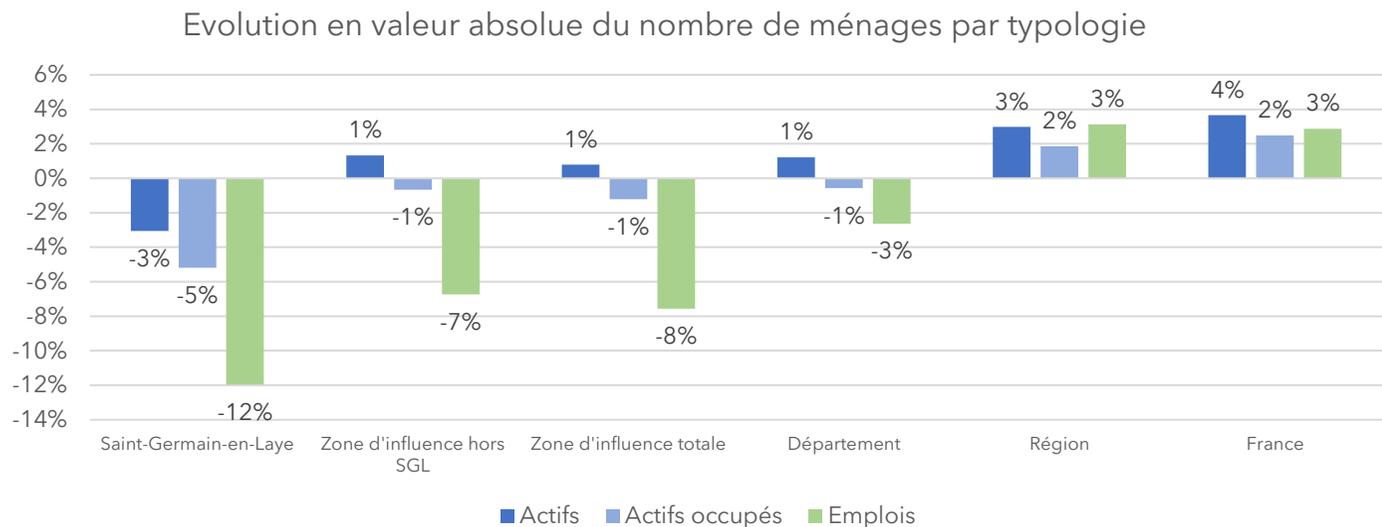
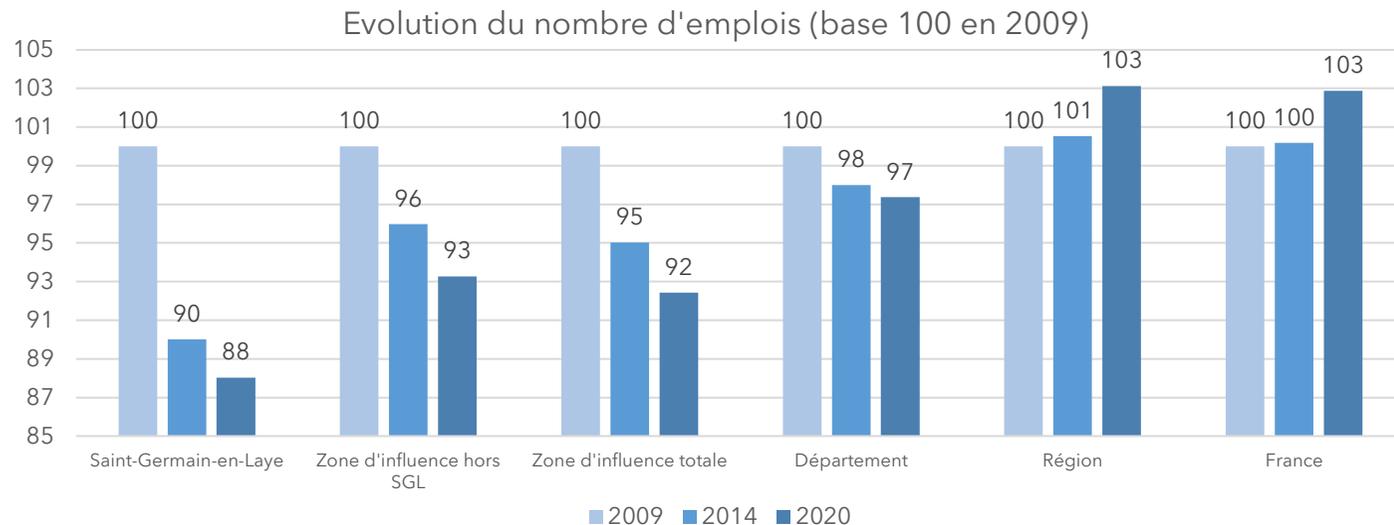
Evolution du nombre d'actifs occupés (base 100 en 2009)



Parallèlement, le nombre d'emplois sur Saint-Germain-en-Laye est en net repli sur la longue période:

**-12%, soit en valeur - 600 emplois en 2020 par rapport à 2009.**

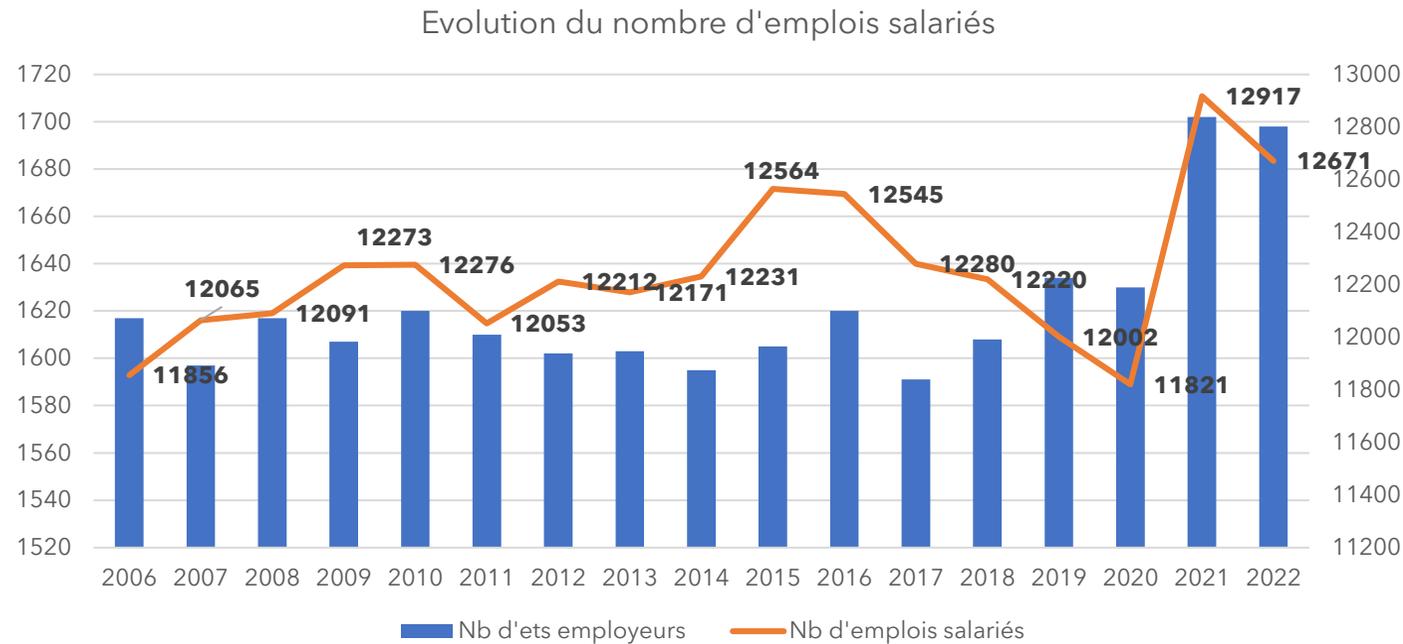
Cela implique moins d'actifs venant travailler sur la commune et constituant de manière privilégiée des clients potentiels. Le nombre d'actifs travaillant Saint-Germain-en-Laye sans y habiter est ainsi passé de 15.400 en 2009 à 13.500 en 2020: environ 1.900 personnes de moins.



**L'évolution négative du nombre d'emplois sur Saint-Germain-en-Laye doit néanmoins être fortement nuancée au regard de la période récente, sur la base des données de l'Urssaf.**

Ainsi, 2021 a marqué un fort rebond (+1.100 emplois), après un point bas en 2020.

Ce rebond a non seulement effacé les pertes antérieures, mais a même généré un bilan nettement positif sur la longue période, même si le chiffre 2022 se tasse avec la baisse de 240 emplois.



## 2.3. DYNAMIQUE DE CREATION DE LOGEMENTS SUR SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ET SUR SA ZONE D'INFLUENCE

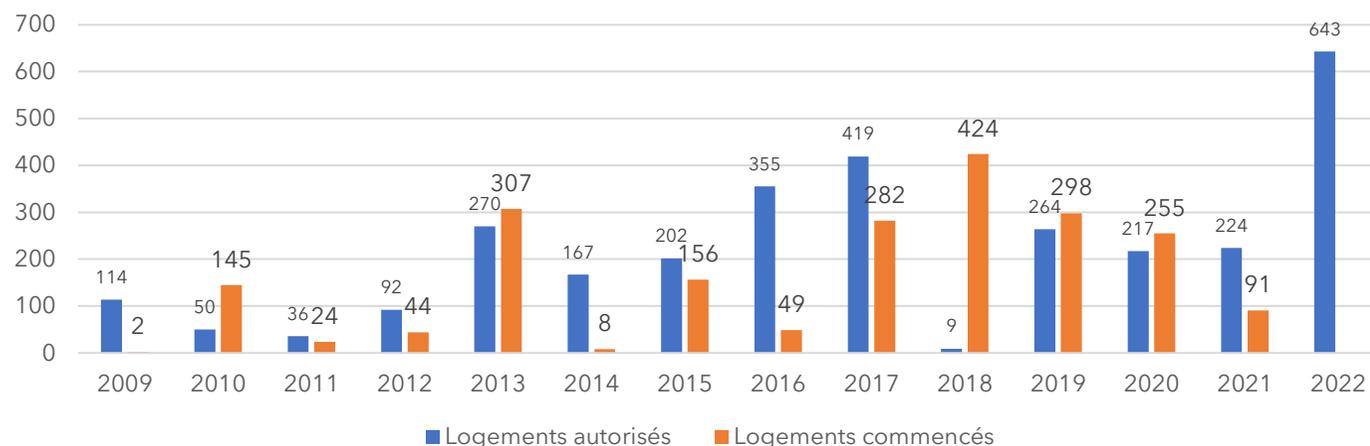
La dynamique de création de logements est importante sur la zone d'influence de Saint-Germain-en-Laye, avec néanmoins de fortes variations en fonction des années. Classiquement, un décalage de 2 ans entre les statistiques des logements autorisés et ceux des logements constatés ressort, avec néanmoins des écarts qui semblent s'accroître. Sur la période, 80% des logements autorisés ont été commencés.

Saint-Germain-en-Laye se caractérise en 2022 par un nombre important de logements autorisés, représentant près d'un quart des logements autorisés sur l'ensemble de sa zone d'influence, contre 9% en moyenne sur la période 2009-2022.

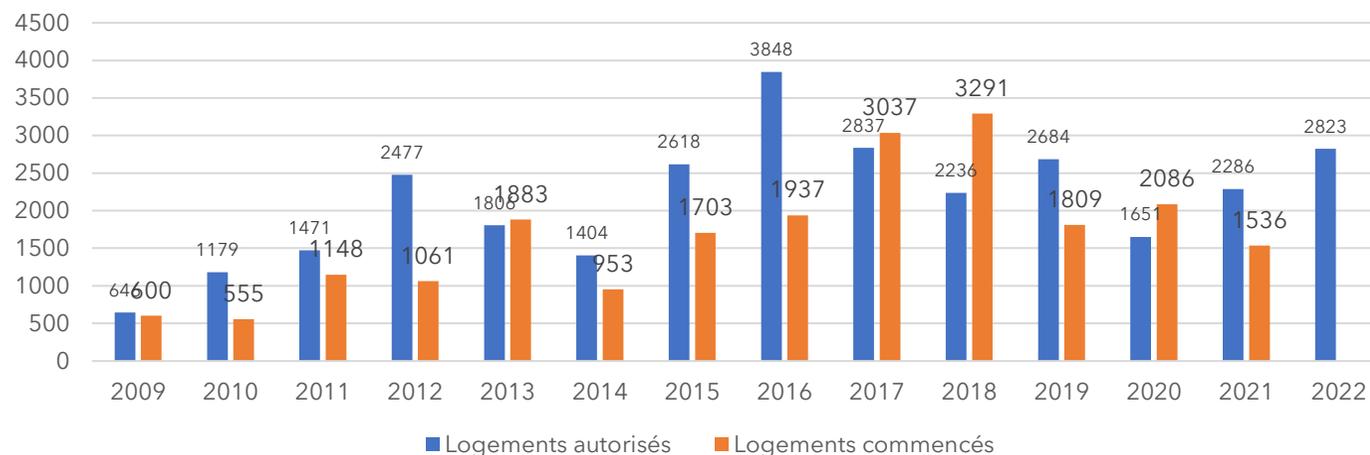
Compte tenu des inconnus sur le taux de renouvellement, et les décalages sur les logements commencés, **nous prenons comme hypothèse, par rapport aux données INSEE 2020, pour évaluer le nombre de ménages à début 2023:**

**+ 350 ménages sur la ville,  
+ 3.600 ménages sur la zone d'influence.**

Logements autorisés et commencés à Saint-Germain-en-Laye



Logements autorisés et commencés sur la zone d'influence de Saint-Germain-en-Laye

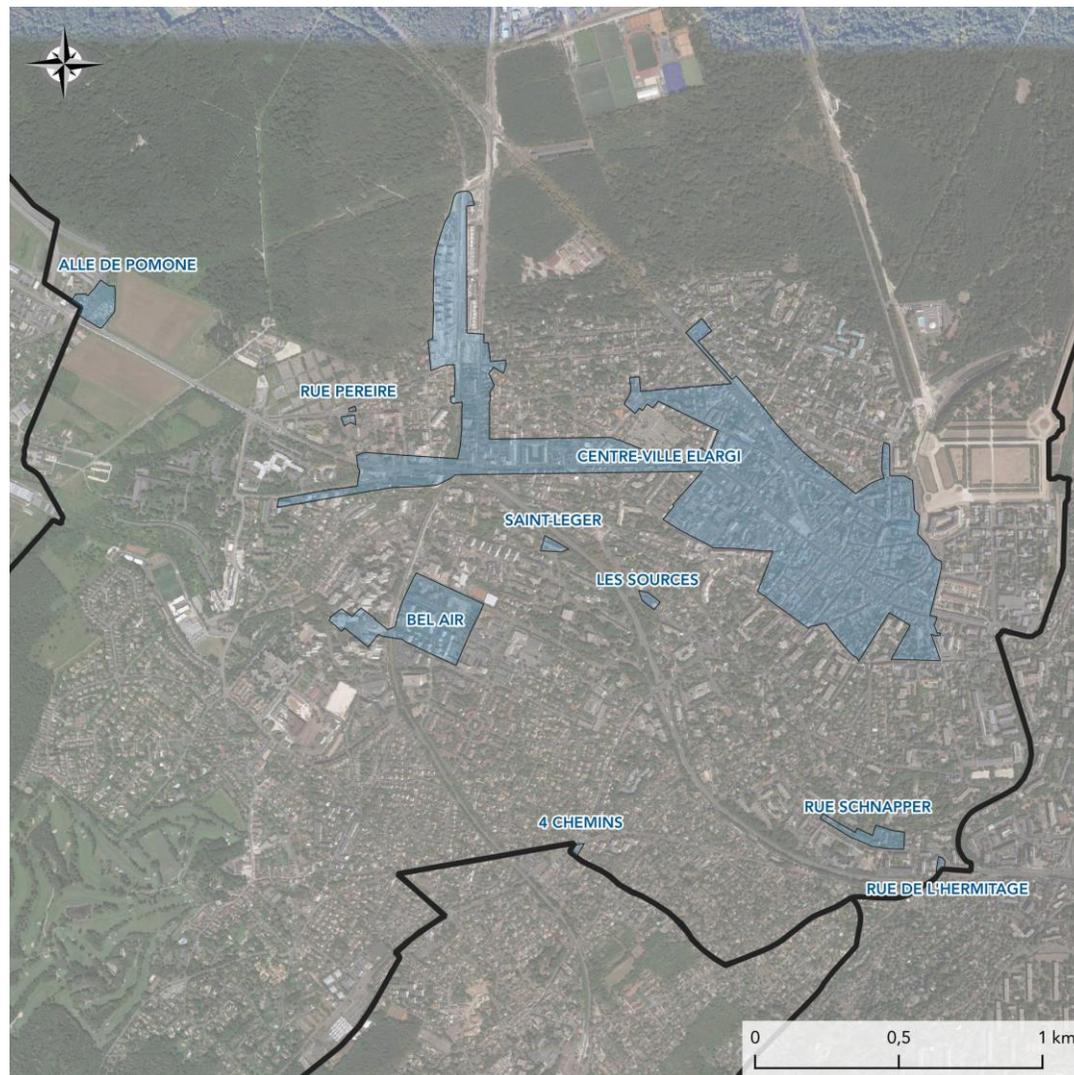


### **3. EVOLUTION DE LA COMPOSITION COMMERCIALE SUR LES PERIMETRES EXISTANTS DE DROIT DE PREEMPTION COMMERCIALE ENTRE 2020 ET 2023**

### 3.1. PERIMETRES DE DROIT DE PREEMPTION COMMERCIALE

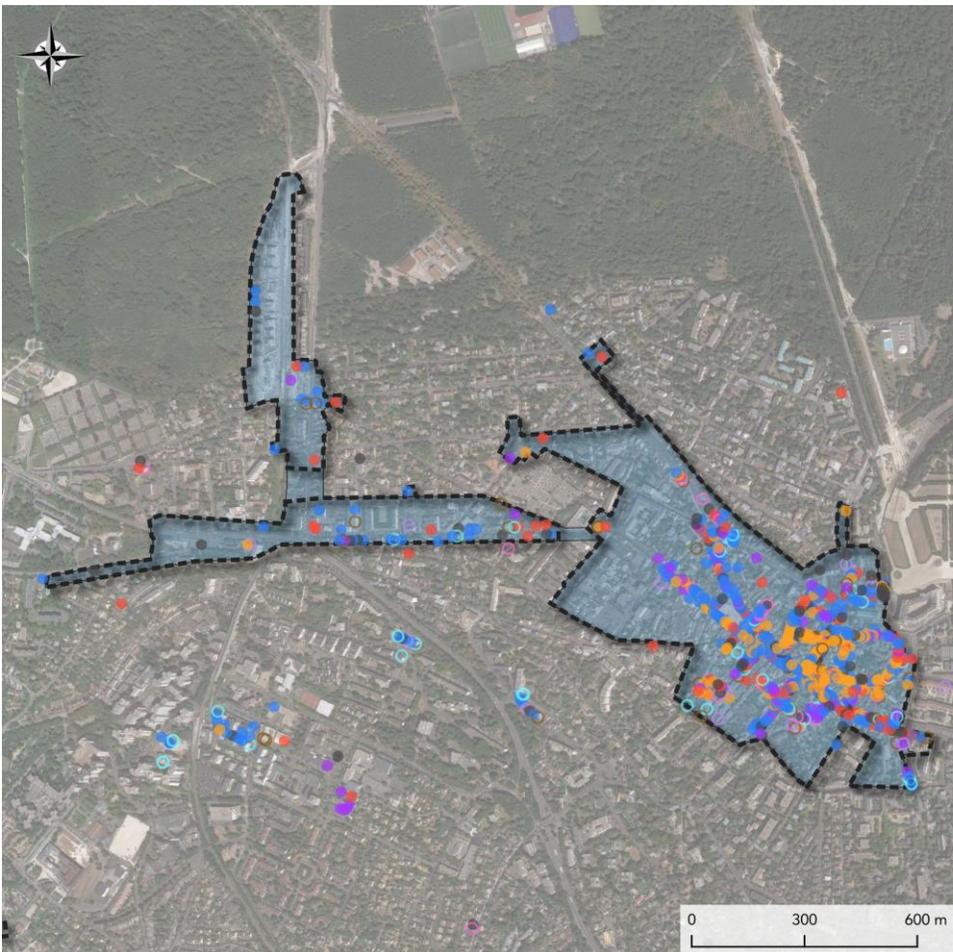
Les périmètres d'application du droit de préemption sur les fonds de commerciaux, baux commerciaux et artisanaux, mis en place avant la fusion de communes, sont actuellement au nombre de 9.

Ces périmètres concernent 854 des 918 locaux commerciaux existants à l'échelle de la commune de Saint Germain en Laye (hors commune déléguée de Fourqueux), soit 93%.



■ Périmètre de droit de préemption commercial    □ Limites communales

# CENTRE-VILLE ELARGI (périmètre existant)



Proposition de modification du périmètre de préemption commerciale

Zone de préemption commerciale

Limites communales

### Fonction commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	71	9%	83	10%	12
Généralistes	5	1%	7	1%	2
Equipement de la personne	146	18%	120	15%	-26
Equipement de la maison	54	7%	56	7%	2
Hygiène santé beauté	112	14%	113	14%	1
Culture loisirs	46	6%	44	6%	-2
Cycles auto	18	2%	16	2%	-2
Cafés hôtels restaurants	104	13%	102	13%	-2
Services en agence	105	13%	103	13%	-2
Hors commerce	72	9%	76	10%	4
Locaux inactifs	84	10%	79	10%	-5
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>661</b>		<b>644</b>		<b>-17</b>
Nombre total de locaux	817		799		-18

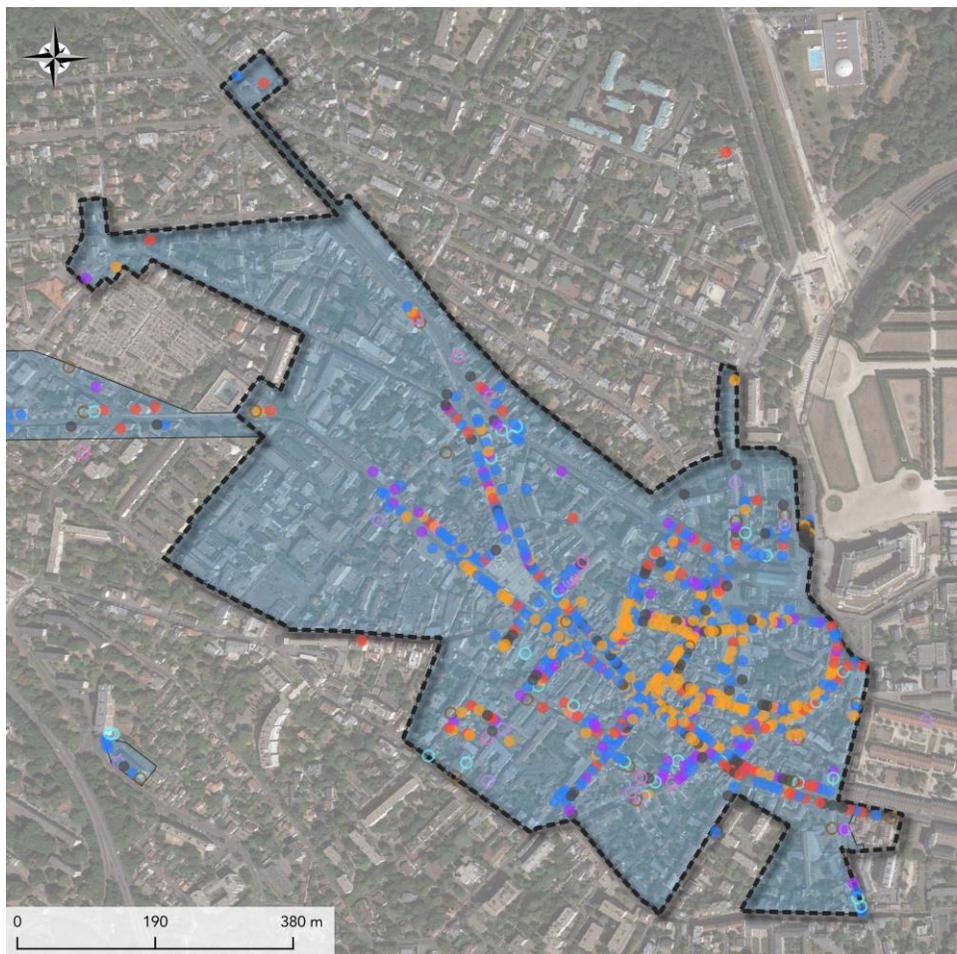
Le périmètre « centre ville élargi » compte 799 locaux commerciaux, soit 18 de moins qu'en 2020, pour un nombre de commerces et services actifs également en repli de 17. L'ensemble développe environ 64.000 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 115.000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'évolution 2020-2023, dans un contexte très mouvant suite aux crises sanitaires, géopolitiques et inflationnistes, montre un net repli des commerces d'équipement de la personne, pour une progression des commerces alimentaires.

110 transactions ont fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023 (pour un total de 120 à l'échelle de la ville), pour une surface totale de 8.758 m<sup>2</sup> avec un prix moyen de cession de 2.891€ le m<sup>2</sup> et des loyers moyens de 415€ le m<sup>2</sup>.

Compte tenu des enjeux différenciés entre le cœur de ville, l'avenue Roosevelt et le secteur de la gare de la Grande Ceinture, ce grand périmètre est redéfini en 3 parties (pages suivantes) dans le cadre de cette extension de périmètre à l'échelle de la commune nouvelle.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	563	70%
Même activité, mais changement d'enseigne	34	4%
Changement d'activité	74	9%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)	10	1%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)	2	0,3%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023	52	7%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023	38	5%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023	26	3%
<b>Total</b>	<b>799</b>	

# CŒUR DE VILLE



Proposition de modification du périmètre de préemption commerciale

Zone de préemption commerciale

Limites communales

### Fonction commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	69	9%	79	11%	10
Généralistes	5	1%	5	1%	0
Equipement de la personne	146	19%	120	16%	-26
Equipement de la maison	52	7%	54	7%	2
Hygiène santé beauté	108	14%	110	15%	2
Culture loisirs	47	6%	45	6%	-2
Cycles auto	10	1%	10	1%	0
Cafés hôtels restaurants	94	12%	90	12%	-4
Services en agence	101	13%	97	13%	-4
Hors commerce	61	8%	66	9%	5
Locaux inactifs	78	10%	73	10%	-5
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>632</b>		<b>610</b>		<b>-22</b>
Nombre total de locaux	771		749		-22

Le périmètre « cœur de ville », nouveau découpage par rapport au « centre-ville élargi », compte 610 locaux commerciaux, soit 22 de moins qu'en 2020, pour un nombre de commerces et services actifs également en repli de 22 également. L'ensemble développe environ 60.000 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 99.000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'évolution 2020-2023, dans un contexte très mouvant suite aux crises sanitaires, géopolitiques et inflationnistes, montre un net repli des commerces d'équipement de la personne, pour une progression des commerces alimentaires et des évolutions à la marge sur les autres activités.

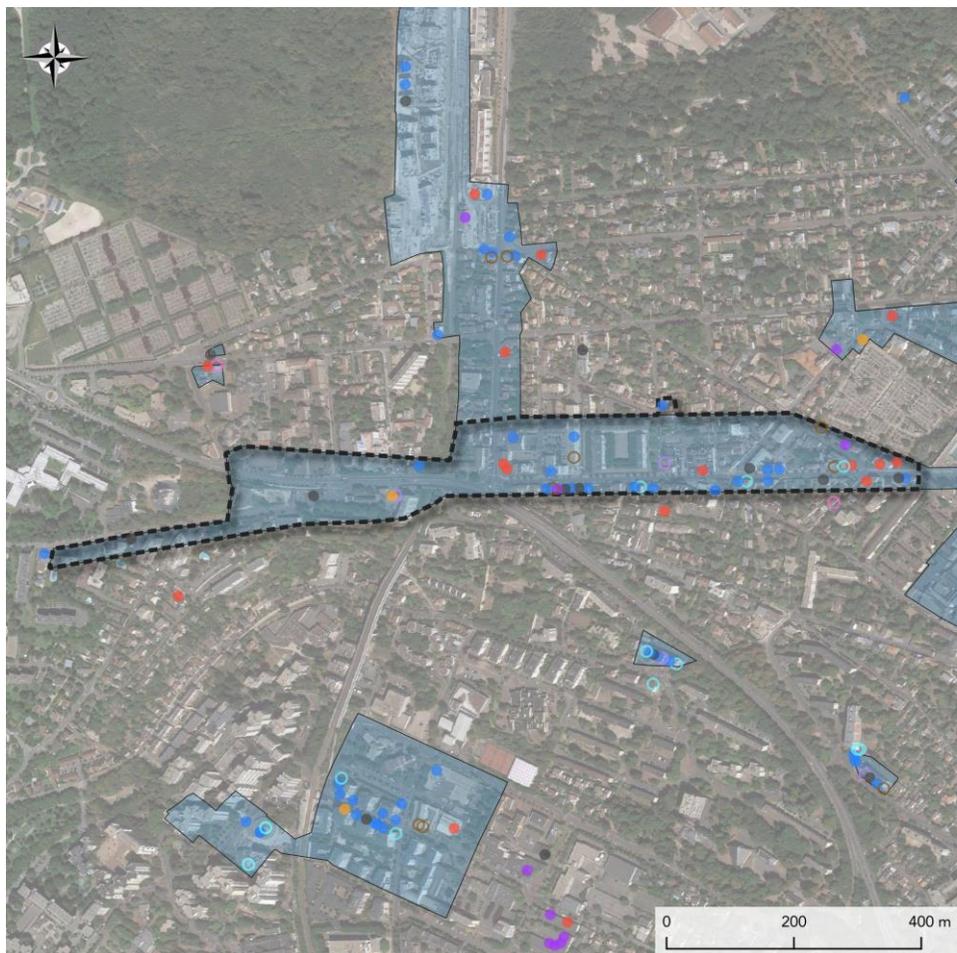
100 transactions ont fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023 (sur les 110 du périmètre initial), pour une surface totale de 6.964 m<sup>2</sup> avec un prix moyen de cession de 3.310€ le m<sup>2</sup> et des loyers moyens de 466€ le m<sup>2</sup>.

Le cœur de ville présente

- un fort enjeu de maintien / relance de son attractivité dans un contexte de mutations des attentes et pratiques de consommation,
- un enjeu d'équilibrage du programme commercial lié au nouveau quartier, au Nord-Ouest du périmètre.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	531	71%
Même activité , mais changement d'enseigne	33	4%
Changement d'activité	71	9%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)	5	1%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)	1	0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023	48	6%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023	35	5%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023	25	3%
<b>Total</b>	<b>749</b>	

# AVENUE DU PRESIDENT ROOSEVELT



Proposition de modification du périmètre de préemption commerciale

Zone de préemption commerciale

Limites communales

## Fonction commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	1	2%	2	5%	1
Généralistes	1	2%	1	2%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison	2	5%	2	5%	0
Hygiène santé beauté	4	10%	4	10%	0
Culture loisirs		0%		0%	0
Cycles auto	7	17%	5	12%	-2
Cafés hôtels restaurants	7	17%	6	14%	-1
Services en agence	5	12%	6	14%	1
Hors commerce	10	24%	9	21%	-1
Locaux inactifs	5	12%	7	17%	2
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>27</b>		<b>26</b>		<b>-1</b>
Nombre total de locaux	42		42		0

Le périmètre « avenue du Président Roosevelt » compte 26 locaux commerciaux, soit le même nombre qu'en 2020, pour un nombre de commerces et services actifs en repli de 1. L'ensemble développe environ 4.500 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 13.000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'évolution 2020-2023 montre des mutations non négligeables, en particulier de rotation sur les locaux actifs / inactifs, sans modification significative de la composition commerciale, très orientées vers les services, au sens large, et les usages hors commerce.

4 transactions ont fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023, pour une surface totale de 571 m<sup>2</sup> avec un prix moyen de cession de 2.075€ le m<sup>2</sup> et des loyers moyens de 231€ le m<sup>2</sup>.

Ce secteur s'inscrit en complémentarité du cœur de ville et présente surtout des enjeux de qualité des offres commerciales et de services.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	30	71%
Même activité , mais changement d'enseigne	1	2%
Changement d'activité	2	5%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)	0	0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)	0	0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023	4	10%
Locaux actifs en 2020 et actifs en 2023	2	5%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023	3	7%
<b>Total</b>	<b>42</b>	

# GARE GRANDE CEINTURE

Environ 1 300 m<sup>2</sup> de surface de vente  
(hors garage)

Emprise des bâtiments accueillant des locaux d'activité :  
4 500 m<sup>2</sup>

 Proposition de modification  
du périmètre de préemption  
commerciale

 Zone de préemption  
commerciale

 Limites communales

## Fonction commerciales :

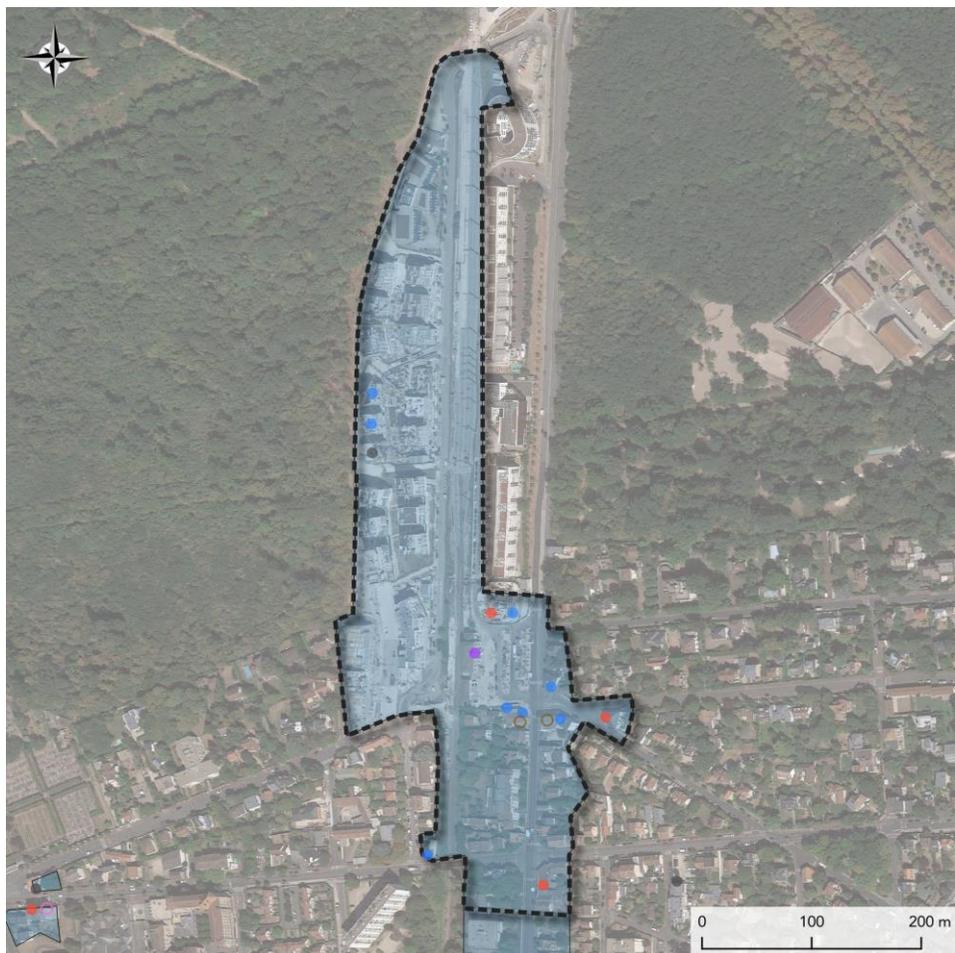
-  Locaux  
d'apparence inactifs
-  Commerces  
besoins courants
-  Commerces  
investissements
-  Commerces  
achats ludiques
-  Commerces  
achats désirs
-  Hors commerce, sans  
accueil aux particuliers
-  Hors commerce,  
besoins courants
-  Hors commerce,  
investissements
-  Hors commerce,  
ludique
-  Hors commerce,  
désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	1	11%	2	13%	1
Généralistes		0%	2	13%	2
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison		0%		0%	0
Hygiène santé beauté	1	11%		0%	-1
Culture loisirs		0%		0%	0
Cycles auto	1	11%	1	7%	0
Cafés hôtels restaurants	3	33%	6	40%	3
Services en agence		0%	1	7%	1
Hors commerce	2	22%	2	13%	0
Locaux inactifs	1	11%	1	7%	0
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>6</b>		<b>12</b>		<b>6</b>
Nombre total de locaux	9		15		6

Le périmètre « Gare Grande Ceinture » est un secteur en pleine évolution, avec une nette densification de l'habitat qui s'accompagne de l'installation de nouveaux commerces et services de proximité. Il compte en 2023 15 locaux commerciaux, contre 9 en 2020, pour un nombre de commerces et services actifs qui a doublé, passant de 6 à 12. L'ensemble développe environ 1.300 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 4.500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'évolution 2020-2023 montre une structuration de l'offre de proximité, qui interroge néanmoins son équilibre pour assurer l'ensemble des services aux habitants proches. C'est le principal enjeu dans le cadre du développement de ce secteur, qui s'appuie sur 2 séquences géographiques différenciées.

6 transactions ont fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023, pour une surface totale de 1.223 m<sup>2</sup> avec un prix moyen de cession de 887€ le m<sup>2</sup> et des loyers moyens de 210€ le m<sup>2</sup>.



EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	7	47%
Même activité , mais changement d'enseigne	0	0%
Changement d'activité	1	7%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)	5	33%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)	1	7%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023	0	0%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023	1	7%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023	0	0%
<b>Total</b>	<b>15</b>	

# LES SOURCES



Zone de préemption commerciale

Limites communales

### Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	2	29%	2	29%	0
Généralistes		0%		0%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison		0%		0%	0
Hygiène santé beauté	1	14%	1	14%	0
Culture loisirs	1	14%	1	14%	0
Cycles auto		0%		0%	0
Cafés hôtels restaurants		0%		0%	0
Services en agence	1	14%		0%	-1
Hors commerce	2	29%	2	29%	0
Locaux inactifs		0%	1	14%	1
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>5</b>		<b>4</b>		<b>-1</b>
Nombre total de locaux	7		7		0

Essentiel pour assurer des services de proximité aux habitants alentours, le secteur compte en 2023 7 locaux commerciaux, sans évolution par rapport à 2020, pour un nombre de commerces et services actifs en léger repli, passant de 5 à 4. L'ensemble développe environ 700 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 3.300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Aucune transaction n'a fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023.

La composition de l'offre pour assurer un niveau de services suffisant à la population dépend de l'unité près, avec une fragilité liée à la fonctionnalité non optimum du site, en particulier pour capter le flux passant.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	6	86%
Même activité , mais changement d'enseigne		0,0%
Changement d'activité		0,0%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0,0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0,0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023		0,0%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023		0,0%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023	1	14%
<b>Total</b>	<b>7</b>	

# RUE SCHNAPPER



Zone de préemption commerciale

Limites communales

### Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés		0%		0%	0
Généralistes	1	25%	1	25%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison		0%	1	25%	1
Hygiène santé beauté	2	50%	2	50%	0
Culture loisirs		0%		0%	0
Cycles auto		0%		0%	0
Cafés hôtels restaurants		0%		0%	0
Services en agence		0%		0%	0
Hors commerce		0%		0%	0
Locaux inactifs	1	25%		0%	-1
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>3</b>		<b>4</b>		<b>1</b>
Nombre total de locaux	4		4		0

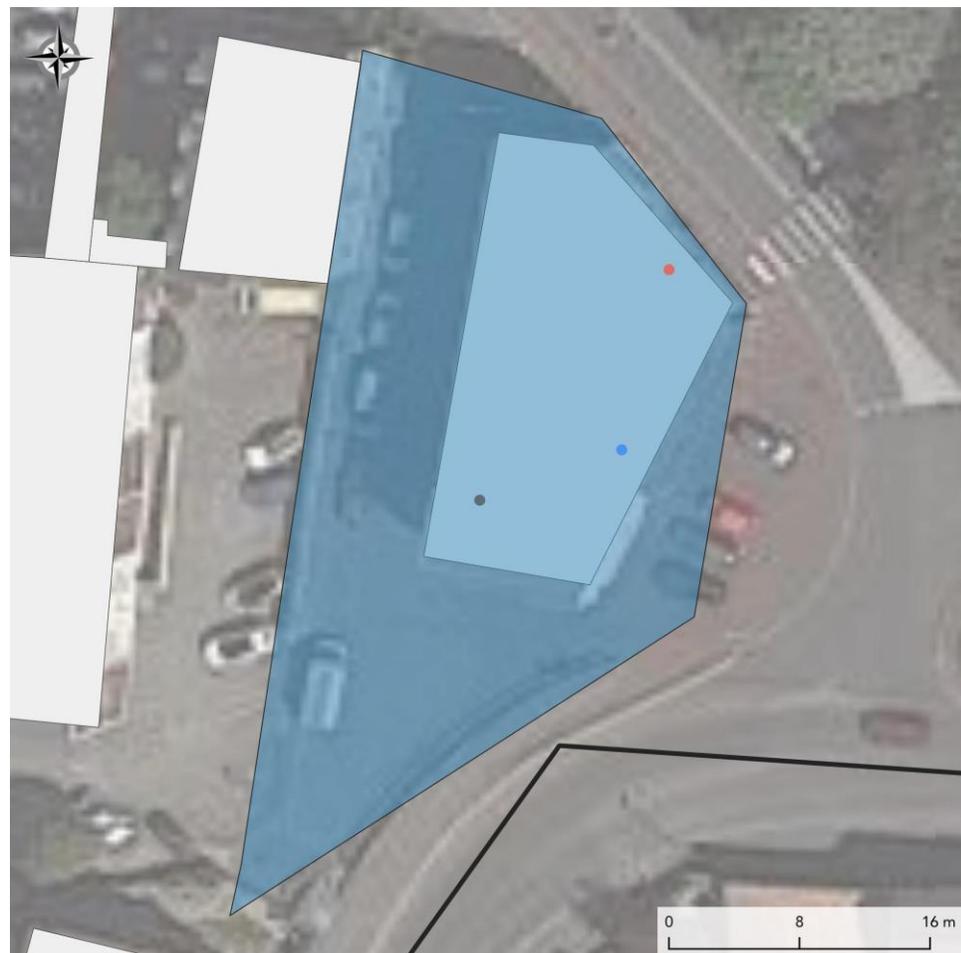
Composé d'un ensemble assez discontinu, le secteur de la rue Schnapper compte en 2023 4 locaux commerciaux, sans évolution par rapport à 2020, totalement occupés suite à la recommercialisation d'un local inactif en 2020. L'ensemble développe environ 350 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 640 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Aucune transaction n'a fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023.

La composition de l'offre pour assurer un niveau de services suffisant à la population dépend de l'unité près, avec un rôle particulièrement important de la supérette dans ce contexte.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	3	75%
Même activité , mais changement d'enseigne		0%
Changement d'activité		0%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023	1	25%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
<b>Total</b>	<b>4</b>	

# RUE DE L'ERMITAGE



Zone de préemption commerciale

Limites communales

### Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés		0%	1	33%	1
Généralistes		0%		0%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison	1	33%		0%	-1
Hygiène santé beauté		0%		0%	0
Culture loisirs		0%		0%	0
Cycles auto		0%		0%	0
Cafés hôtels restaurants		0%		0%	0
Services en agence		0%	1	33%	1
Hors commerce	2	67%		0%	-2
Locaux inactifs		0%	1	33%	1
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>1</b>		<b>2</b>		<b>1</b>
Nombre total de locaux	3		3		0

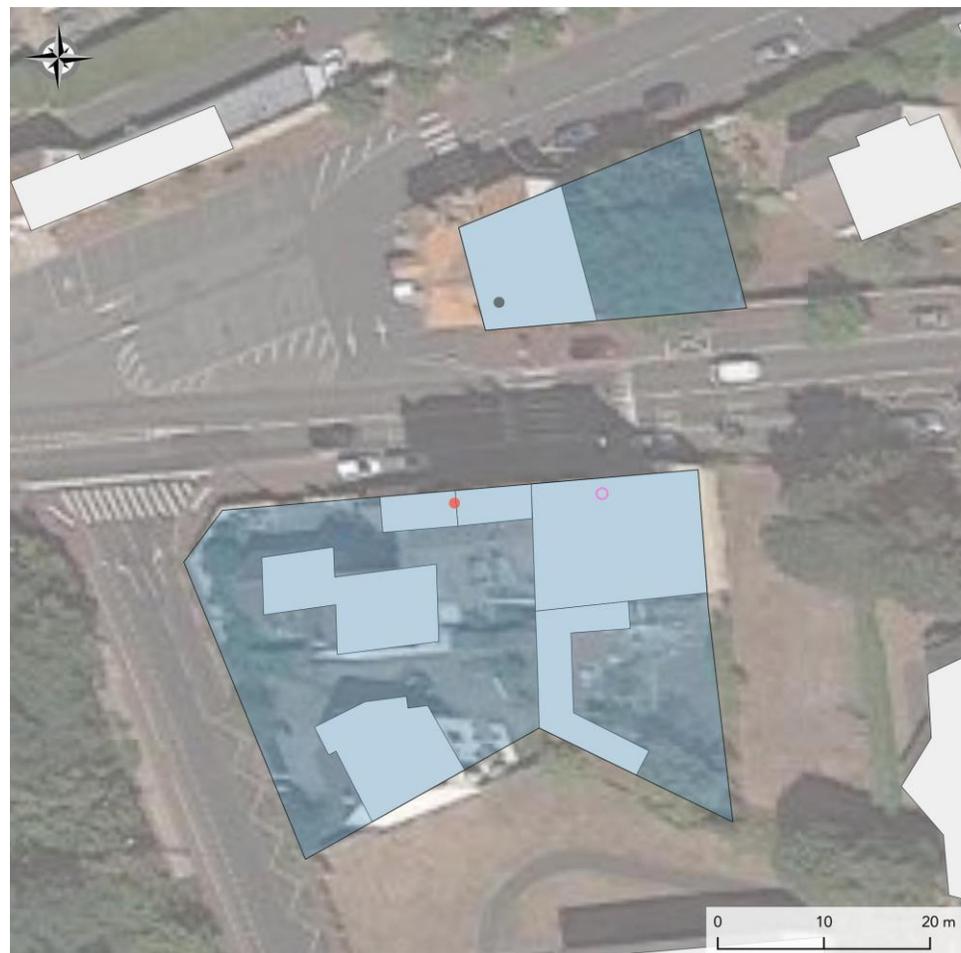
Positionné à un carrefour en limite communale, le secteur de la rue de l'Ermitage compte en 2023 3 locaux commerciaux, avec 2 commerces et services actifs. L'ensemble développe environ 150 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 330 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La rotation y est proportionnellement significative (2 des 3 locaux ont changé entre 2020 et 2023). Pour autant, aucune transaction n'a fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023.

L'évolution de ce micro-site est incertaine sur un lieu de passage et est à envisager en complémentarité avec les commerces de la rue Schnapper.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	1	33%
Même activité , mais changement d'enseigne		0%
Changement d'activité	1	33%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023	1	33%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
<b>Total</b>	<b>3</b>	

# RUE PEREIRE / CIMETIERE



Zone de préemption commerciale

Limites communales

## Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés		0%		0%	0
Généralistes		0%		0%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison	1	33%	1	33%	0
Hygiène santé beauté		0%		0%	0
Culture loisirs		0%		0%	0
Cycles auto		0%		0%	0
Cafés hôtels restaurants		0%		0%	0
Services en agence		0%		0%	0
Hors commerce	2	67%	1	33%	-1
Locaux inactifs		0%	1	33%	1
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>1</b>		<b>1</b>		<b>0</b>
Nombre total de locaux	3		3		0

Le secteur de la rue Pereire présente un positionnement potentiel de services par rapport aux équipements environnants: cimetière, pôle étudiants. Il ne compte en 2023 que 3 locaux commerciaux, avec 1 seul commerce actif. L'ensemble développe environ 150 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 335 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Une activité a fermé entre 2020 et 2023. Aucune transaction n'a fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023.

La position de carrefour du site nécessite une vigilance sur le positionnement d'une offre de commerce qui s'inscrirait dans une logique uniquement de flux, par rapport aux enjeux de services en lien avec les équipements environnants.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	2	67%
Même activité, mais changement d'enseigne		0%
Changement d'activité		0%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023	1	33%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
<b>Total</b>	<b>3</b>	

# ALLEE DE POMONE



Zone de préemption commerciale

Limites communales

### Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	1	25%	1	25%	0
Généralistes		0%		0%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison		0%		0%	0
Hygiène santé beauté		0%		0%	0
Culture loisirs		0%		0%	0
Cycles auto	2	50%	2	50%	0
Cafés hôtels restaurants	1	25%	1	25%	0
Services en agence		0%		0%	0
Hors commerce		0%		0%	0
Locaux inactifs		0%		0%	0
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>4</b>		<b>4</b>		<b>0</b>
Nombre total de locaux	4		4		0

En entrée Ouest de la ville, en prolongation de la zone d'activités économiques et commerciales de Chambourcy le long de la D113, le secteur de l'allée de Pomone compte en 2023 4 locaux commerciaux, tous actifs. L'ensemble développe environ 350 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 870 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Composé de structures de taille moyenne à grosse, l'ensemble est jusqu'à présent assez stable. Aucune transaction n'a fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023.

Une veille est néanmoins nécessaire dans le cas d'une évolution du contexte du site, face aux enjeux de requalification de sa partie Sud en particulier.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	4	100%
Même activité , mais changement d'enseigne		0%
Changement d'activité		0%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
<b>Total</b>	<b>4</b>	

# BEL AIR



Zone de préemption commerciale

Limites communales

### Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	3	13%	3	12%	0
Généralistes	2	8%	2	8%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison		0%		0%	0
Hygiène santé beauté	4	17%	4	16%	0
Culture loisirs		0%		0%	0
Cycles auto		0%		0%	0
Cafés hôtels restaurants	4	17%	4	16%	0
Services en agence	4	17%	3	12%	-1
Hors commerce	7	29%	8	32%	1
Locaux inactifs		0%	1	4%	1
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>17</b>		<b>16</b>		<b>-1</b>
Nombre total de locaux	24		25		1

Site commercial structurant de quartier, Bel Air compte en 2023 25 locaux commerciaux (+1 par rapport à 2020), dont 16 commerces et services actifs (+1 par rapport à 2020). L'ensemble développe environ 4.650 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 14.300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La composition de l'offre reste assez stable sur la période d'analyse (2020 - 2023).

2 transactions ont fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023, pour une surface totale de 180 m<sup>2</sup> avec un prix moyen de cession de 14.222€ le m<sup>2</sup> (très au dessus des références à l'échelle communale) et des loyers moyens de 376€ le m<sup>2</sup>, élevés pour un site de proximité. 1 des 2 locaux a été repris par la ville dans le cadre de l'usage du droit de préemption.

Le site est stratégique pour assurer une offre complète répondant aux besoins courants de l'Ouest de la commune.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	24	96%
Même activité, mais changement d'enseigne		0%
Changement d'activité		0%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023	1	4%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
<b>Total</b>	<b>25</b>	

# SAINT-LEGER



Zone de préemption commerciale

Limites communales

## Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	1	14%	1	14%	0
Généralistes		0%		0%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison		0%		0%	0
Hygiène santé beauté	2	29%	2	29%	0
Culture loisirs	1	14%		0%	-1
Cycles auto		0%		0%	0
Cafés hôtels restaurants		0%		0%	0
Services en agence		0%		0%	0
Hors commerce	3	43%	3	43%	0
Locaux inactifs		0%	1	14%	1
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>4</b>		<b>3</b>		<b>-1</b>
Nombre total de locaux	7		7		0

La localisation de cette barrette commerciale en pied d'immeuble la positionne comme en complémentarité du site structurant de quartier sur Bel Air. Le site présente une difficulté d'accessibilité PMR.

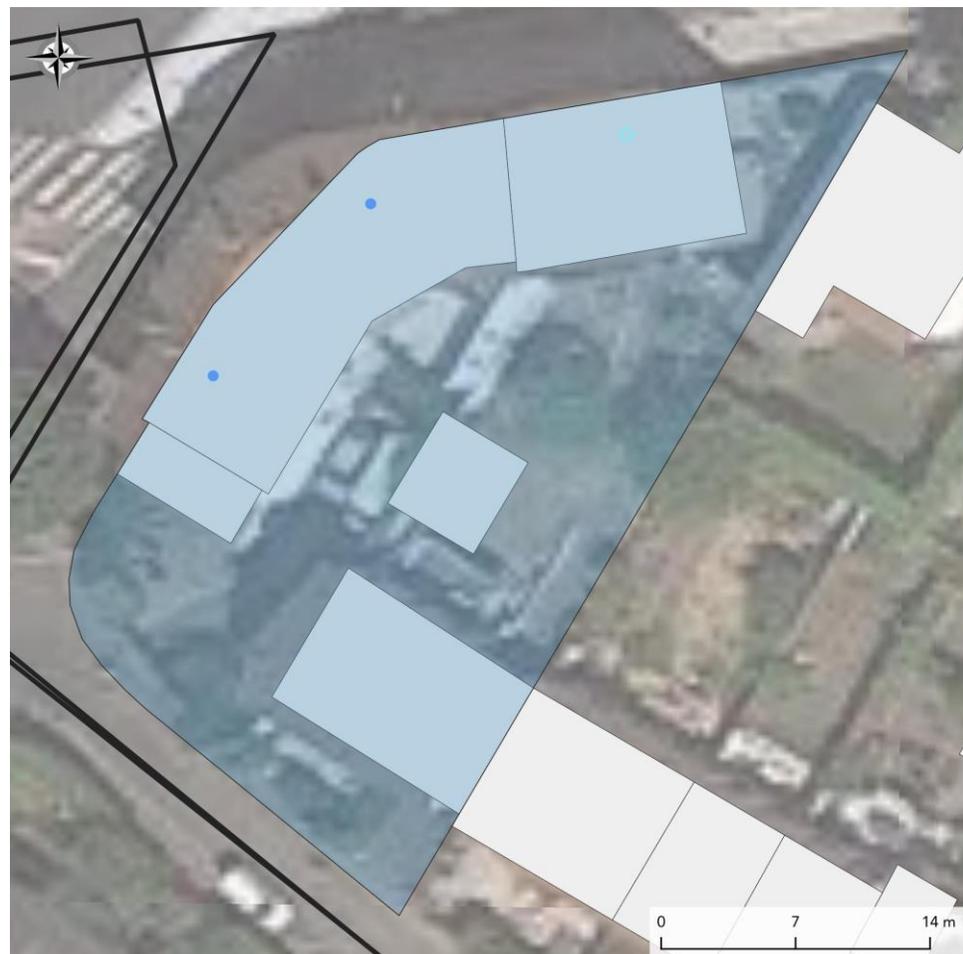
Il compte en 2023 7 locaux commerciaux (stable par rapport à 2020), dont 3 commerces et services actifs seulement (-1 par rapport à 2020). L'ensemble développe environ 400 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 930 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La composition de l'offre reste assez stable sur la période d'analyse (2020 - 2023), avec néanmoins la perte d'un commerce.

Derrière cette relative stabilité, 3 transactions ont fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023, soit une très forte proportion, pour une surface totale de 230 m<sup>2</sup> avec un prix moyen de cession de 978€/le m<sup>2</sup> et des loyers moyens de 221€/le m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un site très fragile nécessitant une veille active pour éviter une dégradation de son fonctionnement.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	5	71%
Même activité , mais changement d'enseigne		0%
Changement d'activité	1	14%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023	1	14%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
<b>Total</b>	<b>7</b>	

## 4 CHEMINS



Zone de préemption commerciale

Limites communales

### Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	1	33%	1	33%	0
Généralistes		0%		0%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison		0%		0%	0
Hygiène santé beauté		0%		0%	0
Culture loisirs		0%		0%	0
Cycles auto		0%		0%	0
Cafés hôtels restaurants	1	33%	1	33%	0
Services en agence		0%		0%	0
Hors commerce	1	33%	1	33%	0
Locaux inactifs		0%		0%	0
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>2</b>		<b>2</b>		<b>0</b>
Nombre total de locaux	3		3		0

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	3	100%
Même activité , mais changement d'enseigne		0%
Changement d'activité		0%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
<b>Total</b>	<b>3</b>	

Ce périmètre s'inscrit dans un ensemble, intercommunal, plus large, avec la présence de commerces sur Mareil Marly. L'ensemble constitue un site répondant aux besoins courants de proximité.

Au sein du périmètre côté Saint-Germain-en-Laye, on compte en 2023 3 locaux commerciaux (stable par rapport à 2020), dont 2 commerces et services actifs (chiffre lui aussi stable). D'ailleurs, on enregistre aucun changement d'activité sur la période.

L'ensemble développe environ 150 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors activités automobiles) et s'inscrit dans des bâtiments totalisant environ 260 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

1 transaction a néanmoins fait l'objet de DIA au sein de ce périmètre sur la période 2019-2023, pour une surface de 90 m<sup>2</sup> avec un prix de cession de 5.167€/le m<sup>2</sup> (au dessus des références à l'échelle communale) et un loyer de 311€ le m<sup>2</sup>, élevés pour un site de proximité.

L'enjeu porte essentiellement sur la complémentarité des commerces de part et d'autre de la limite communale, pour une complétude de l'offre de proximité.<sup>31</sup>

## **4. EXTENSION DES PERIMETRES DE PREEMPTION A LA COMMUNE DELEGUEE DE FOURQUEUX**

# MAIRIE DE FOURQUEUX



Proposition de périmètre de préemption commerciale

Site commercial

Séquence commerciale

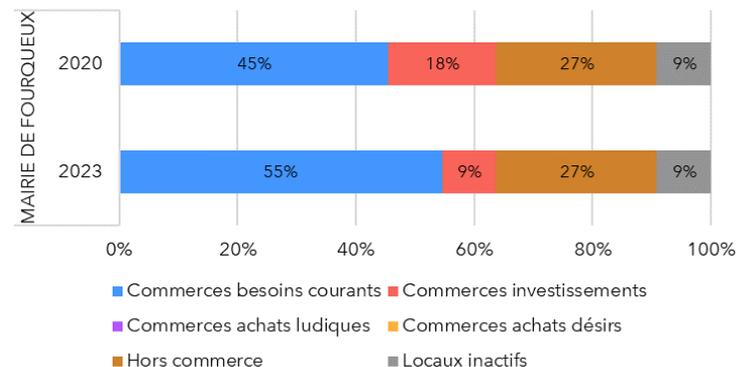
Limites communales

### Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés		0%		0%	0
Généralistes	1	9%	1	9%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison		0%		0%	0
Hygiène santé beauté	3	27%	4	36%	1
Culture loisirs		0%		0%	0
Cycles auto	1	9%		0%	-1
Cafés hôtels restaurants		0%		0%	0
Services en agence	2	18%	2	18%	0
Hors commerce	3	27%	3	27%	0
Locaux inactifs	1	9%	1	9%	0
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>7</b>		<b>7</b>		<b>0</b>
Nombre total de locaux	11		11		0

### Fonctions commerciales :

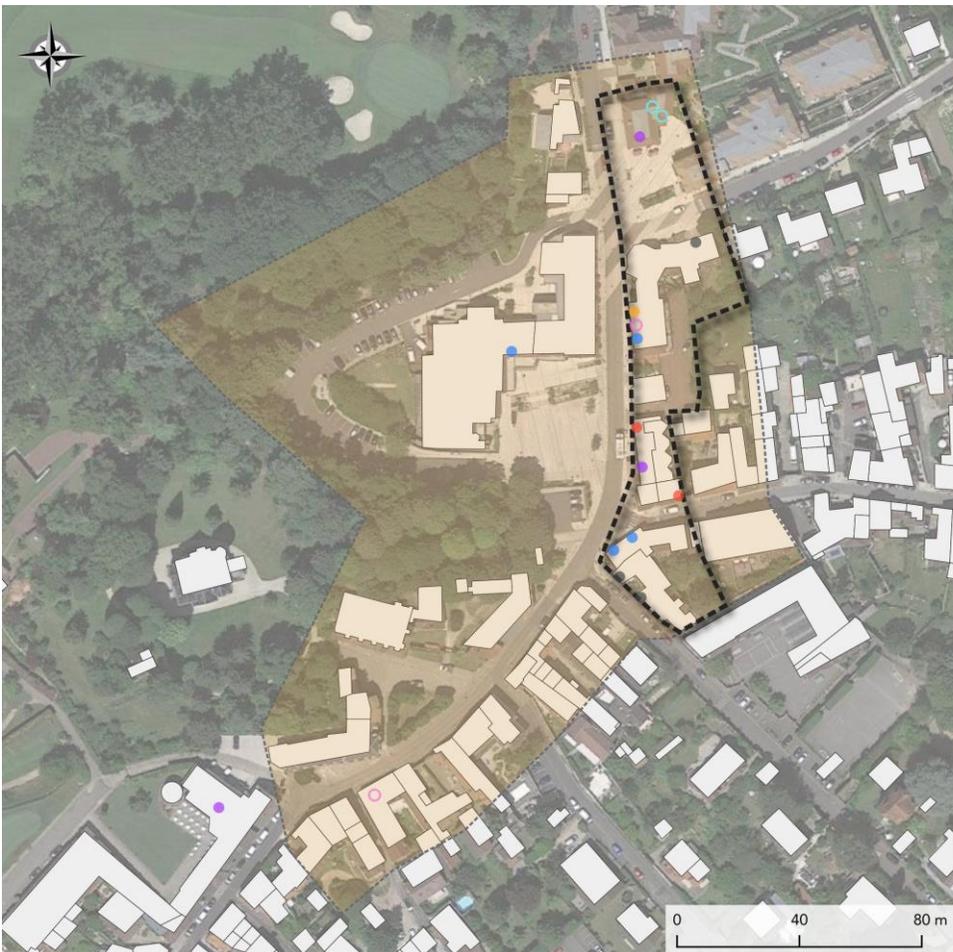


EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023		
	Nbre	%
Activité stable	9	82%
Même activité , mais changement d'enseigne		0%
Changement d'activité	1	9%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023	1	9%
<b>Total</b>	<b>11</b>	

Le site commercial de la Mairie de Fourqueux, qui s'inscrit dans un ensemble continu de bâtiments, compte 11 locaux commerciaux pour 7 commerces et services actifs, en 2020 comme en 2023, pour une surface de vente cumulée de l'ordre de 800 m<sup>2</sup> s'inscrivant dans des bâtiments représentant au total une emprise au sol de l'ordre de 2.700 m<sup>2</sup>.

La composition commerciale est assez stable dans le passé récent. Pour autant, l'équilibre de l'offre pour un service de proximité adapté à la population se joue à chaque mutation de commerce, nécessitant une vigilance de la part de la Collectivité, afin de veiller à la complétude de l'offre.

# FOURQUEUX CENTRE ANCIEN



Proposition de périmètre de préemption commerciale

Site commercial

Séquence commerciale

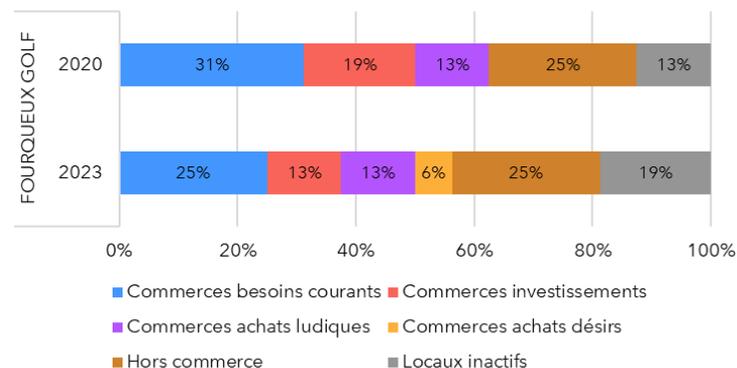
Limites communales

Fonctions commerciales :

- Locaux d'apparence inactifs
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

GROUPE D'ACTIVITE	2020		2023		Evolution 2020 / 2023 en nbre
	Nbre	%	Nbre	%	
Alimentaires spécialisés	1	6%	1	6%	0
Généralistes		0%		0%	0
Equipement de la personne		0%		0%	0
Equipement de la maison	1	6%	1	6%	0
Hygiène santé beauté	1	6%		0%	-1
Culture loisirs		0%	1	6%	1
Cycles auto		0%		0%	0
Cafés hôtels restaurants	4	25%	4	25%	0
Services en agence	3	19%	2	13%	-1
Hors commerce	4	25%	4	25%	0
Locaux inactifs	2	13%	3	19%	1
<b>Commerces et services actifs</b>	<b>10</b>		<b>9</b>		<b>-1</b>
Nombre total de locaux	16		16		0

## Fonctions commerciales :



EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES LOCAUX DE 2020 A 2023	Nbre	%
Activité stable	12	75%
Même activité , mais changement d'enseigne		0%
Changement d'activité	1	6%
Nouveaux locaux actifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Nouveaux locaux inactifs (ou non identifiés en 2020)		0%
Locaux actifs en 2020 et inactifs en 2023	2	13%
Locaux inactifs en 2020 et actifs en 2023		0%
Locaux inactifs en 2020 et inactifs en 2023	1	6%
<b>Total</b>	<b>16</b>	

Le centre ancien de Fourqueux compte 16 locaux commerciaux pour 9 commerces et services actifs, en repli d'une unité entre 2020 et 2023, pour une surface de vente cumulée de l'ordre de 900 m<sup>2</sup> s'inscrivant dans des bâtiments représentant au total une emprise au sol de l'ordre de 1.850 m<sup>2</sup>.

L'occupation des locaux n'est que partiellement commercial. Pour autant, il existe un enjeu de maintenir un service à minima de proximité, notamment alimentaire, sur le site, justifiant le cas échéant une intervention de la Collectivité pour tenir cet objectif.

## **5. SYNTHÈSE**

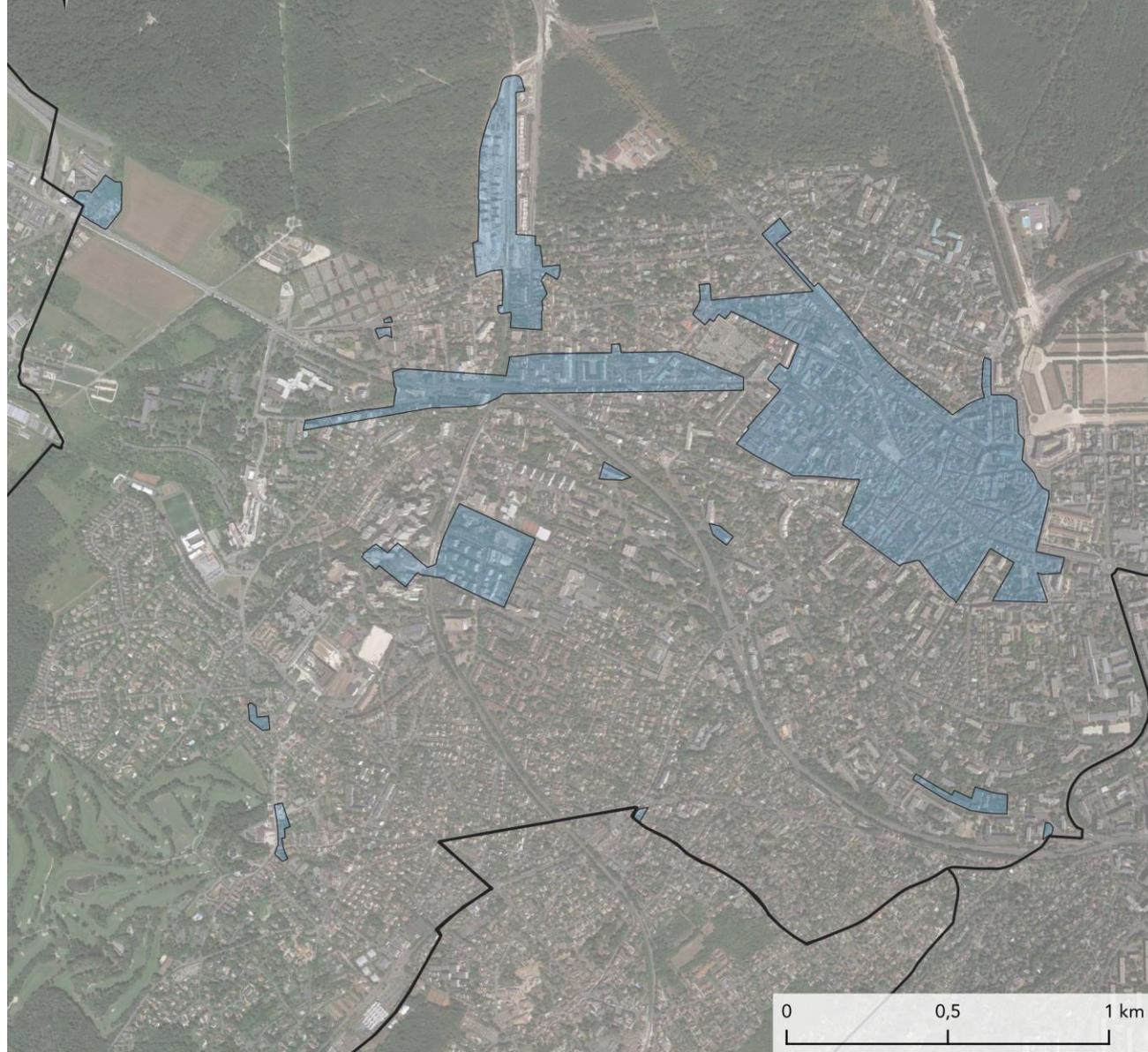
## 13 PERIMETRES POUR LA SAUVEGARDE DE LA DIVERSITE COMMERCIALE ET DES SERVICES DE PROXIMITE AUX HABITANTS

Ces 13 périmètres de sauvegarde, au sein desquels le droit de préemption est institué, par évolution des périmètres déjà existants pour la ville de Saint-Germain-en-Laye et extension à la commune déléguée de Fourqueux comptent au total, à 2023:

- 889 locaux commerciaux, soit 93,8% des locaux existants sur le territoire,
- dont 700 commerces et services actifs, soit 94,9% des établissements commerciaux implantés sur le territoire.

Au regard de la rotation rapide des établissements, constaté par l'analyse des DIA de 2019 à 2023 (17,5% des locaux actifs accueillant du commerce, au sens large, ont fait l'objet d'une DIA sur la période), il apparaît indispensable de conforter la veille sur cette rotation compte tenu:

- des enjeux de diversité d'offre nécessaire au maintien et au confortement de la diversité commerciale du cœur de ville,
- des enjeux de cohérence de l'offre de proximité proposée aux habitants dans la plupart des autres sites commerciaux.



■ Périmètre de droit de préemption commercial    □ Limites communales