



Melun Un marketing de préemption

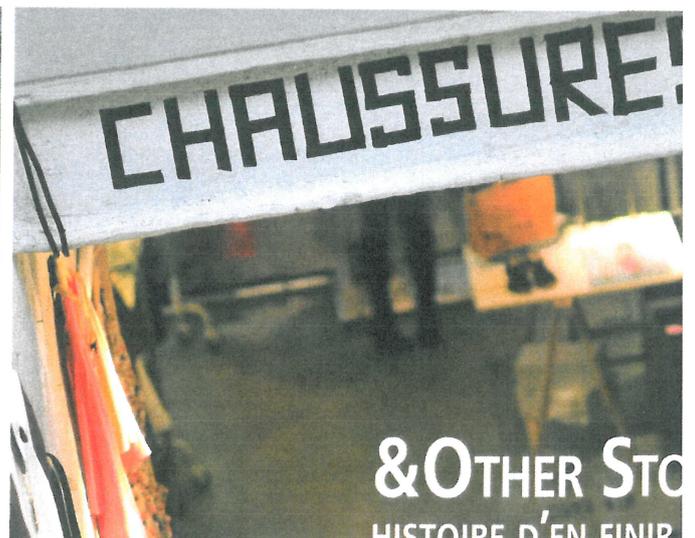
EN F

La c
des 10
d'an
de

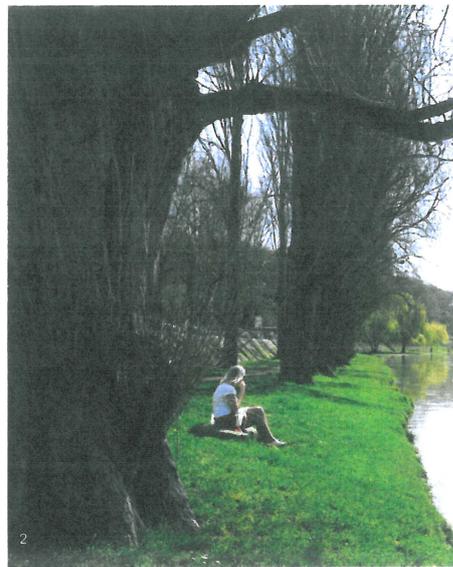


IMMOCHAN

Le choix du Danois Big (Bjarke Ingels Group) met EUROPA CITY sur les rails



&OTHER STO
HISTOIRE D'EN FINIR



Melun

Préemption sur prescription

Exit traiteurs, chausseurs, bijouteries... Le centre-ville de Melun souffre du départ de ses commerces. En guise de remède, la municipalité vote alors le recours au droit de préemption. Son objectif : rééquilibrer la donne avec de nouvelles boutiques. Voyage en pays melunais.

1 - 2 - Surnommée la Lutèce briarde, Melun présente une topographie similaire à celle de Paris avec l'île Saint-Etienne, qui est un peu l'île de la Cité des Melunais. Sans oublier les bouquinistes, qui confèrent un petit charme suranné aux berges de la Seine. La ville souhaiterait d'ailleurs développer l'île, avec des activités touristiques et commerciales.

Au 48, rue René-Pouteau, le rideau de fer est baissé. Pour cause, la boutique est fermée et le local loué... par la mairie. «En quête de repreneur», peut-on lire sur le panneau. Avis aux amateurs : le loyer est fixé à 3 800 € mensuels avec un droit au bail extrêmement réduit, de l'ordre de 5 000 €. «C'est la première fois que nous exerçons notre droit à la préemption, affirme Brigitte Tixier, adjointe au maire en charge du commerce. L'objectif étant de stopper l'arrivée de boutiques textiles très bon marché, nocives à l'attractivité du centre-ville.»

Une solution approuvée par l'agent immobilier Jean-Pierre Marseille, en poste chez Arthur Loyd Melun. «Il est vrai que la ville souffre d'un déficit de commerces moyen-haut de gamme, et les rares présents, comme Lacoste, veulent partir.» Et de déplorer un marché qui stagne. «Par exemple, dans le triangle d'or de la ville – délimité par les rues Doumer, Pouteau et Saint-Aspais où cohabitent 90 commerces –, j'ai un mandat pour un local vide. Or, depuis un an et

dem, je ne trouve pas de preneur.» Hormis la Fnac, qui est venue sous son nouveau concept de franchise en décembre dernier, il n'y a pas eu de grosses transactions commerciales depuis longtemps, fait-il encore remarquer.

Pourtant, le succès de l'enseigne culturelle arrivée à Melun devrait faire bouler de neige. L'expérience d'Antoine Lelourec, responsable du magasin, est à ce titre intéressante : «J'exploitais une librairie Plein Ciel, sur un emplacement numéro un, rue Paul-Doumer, raconte-t-il. D'années en années, mon chiffre d'affaires baissait. J'ai donc opté pour la franchise Fnac, histoire de remonter la pente.» Un choix conforté par la disparition du dernier disquaire, il y a dix ans, avec le départ de Nuggets. Ainsi que par l'absence sur la ville de distribution de produits techniques.

Fort de ce constat, le

pionnier de l'aventure a alors lancé son magasin de 300 m² en décembre. «En 2012, ma librairie réalisait 1,7 million de chiffre d'affaires. En 2013, je devrais atteindre les 2,5.» C'est clair et net : le changement a porté ses fruits. De plus, l'agitateur culturel attire une population plus jeune et dynamique, qui profite aux commerces environnants, comme Eurodif. «Preuve que Melun a du potentiel», se félicite Brigitte Tixier. D'ailleurs, une enseigne comme Monoprix ne s'y trompe pas, puisqu'elle cherche à s'implanter là depuis des années. Mais elle a besoin de 1 200 m², ce qui ne figure pas au catalogue. Le centre-ville de Melun

ne dispose en effet que de très petits modules : entre 60 et 80 m². Toutefois, avec 8 % de locaux inoccupés, il serait possible, techniquement, de coupler certaines surfaces pour en faire une grande, correspondant aux attentes de l'enseigne.





Cela s'appelle du remembrement, et des plans ont déjà été tracés pour le réaliser. Malheureusement, certains propriétaires ne veulent pas de ces travaux et préfèrent se borner à conserver des locaux vides... Pourtant, la ville aurait bien besoin de booster son offre. D'ailleurs le coût est relativement modéré. «Pour un local de 80 à 100 m², le droit au bail avoisine les 90 000 €», indique Jean-Pierre Marseille.

Et le choix qui s'ouvre aux repreneurs est vaste, tant les manques sont légion. De l'équipement de la maison avec des spécialistes de la porcelaine, de la verrerie, des chausseurs, des commerces de bouche, en particulier un ou deux traiteurs, des bijouteries (n'est présent actuellement que Julien

d'Orcel), une mercerie (les trois ont disparu)... La mairie connaît précisément les besoins de sa commune et peut désormais, grâce au droit de préemption, suivre l'évolution de son équipement commercial.

«En effet, ce recours oblige les commerçants qui partent à communiquer sur leur cessation : local, activité, loyer, mais aussi chiffre d'affaires sur les trois dernières années... C'est une information très précieuse, qui nous permet de monter un observatoire de l'équipement commercial à Melun avec la chambre de commerce», commente Nadine Kaczmarek, du service commerce et urbanisme commercial de la mairie. Un relevé d'informations qui montre aussi que la ville souffre d'un déficit d'indé-

marques dans l'équipement de la personne. «Un manque à combler qui nous permettrait de nous démarquer des centres commerciaux environnants, où toutes les grandes chaînes de textile ont essaimé», argumente la responsable municipale. Il est vrai que la ville est cernée de toutes parts : Boissénart et Maisonémet, Carrefour Villiers-en-Bière, Leclerc Chamlys ou Carré Sénart et son Shopping Parc, pour ne citer que les plus proches et les plus virulents.

Une concurrence agressive, certes : mais, comme l'explique l'adjointe au maire, la cité pourrait facilement tirer son épingle du jeu. «Nous bénéficions de l'attractivité de Champ-de-Foire, une zone particulièrement successful, à 5 mn du centre-ville.»

3 - Le centre-ville, qui comprend quelques bons emplacements numéro 1 comme ceux de la rue du Général-de-Gaule, rayonne sur un bassin de plus de 100 000 habitants. Il compte, selon le rapport de la chambre de commerce, 444 commerces générant plus de 110 millions d'euros de chiffre d'affaires (hors restauration et services).



Eurodif joue le jeu

Situé dans le fameux triangle d'or, face à la Fnac, Eurodif a pignon sur rue. Il s'est cependant mis à niveau pour assurer sa survie. «Nous avons réalisé des travaux pour moderniser le magasin, installé depuis 1994. Nous avons agrandi le point de vente (1 200 m², avec un potentiel de 1 600), développé l'ameublement et introduit la marque Bouchara, détaille Nathalie do Nascimento, arrivée à la tête de la boutique il y a deux ans. Nous avons la chance d'être seul sur la zone, puisque le magasin le plus proche est à Versailles. Néanmoins, nous devons nous recentrer sur les spécificités du commerce de centre-ville (achat plaisir et coup de cœur) pour regagner des parts de marché.» D'où le travail sur la présentation, la mise en valeur des mini-prix, le soin apporté aux vitrines et au réassort et l'ouverture le midi. En effet, rester ouvert durant la pause déjeuner se justifie encore plus dans cette ville-préfecture, qui fourmille de fonctionnaires et de personnel de bureau, prenant des pauses déjeuner à des heures bien précises. «Quelque 30 % de notre chiffre d'affaires se fait entre 12 h 30 et 14 h», confirme-t-elle. Et tous ces aménagements ont fini par payer. «Auparavant, notre chiffre d'affaires provenait à 65 % de la mode. Aujourd'hui, il est composé à 65 % par l'équipement de la maison, plus générateur de marge. Et depuis le début de l'année, il a progressé de 17 %, pour un trafic en hausse de 8 %.» Ch.M.

Castorama, Lapeyre, Tati, Chantemurs, Conforama, Kfc, Quick constituent ses principales enseignes et drainent 6 millions de visiteurs par an. Bien plus que Maisonnement, par exemple, et à Melun même ! «Nous avons donc juste à faire descendre cette clientèle en centre-ville, en la séduisant avec des commerces de destination.» Et pour ce faire, son vœu le plus cher serait de réhabiliter le quartier de la prison, sur l'île Saint-Etienne, au beau milieu de la Seine, qui arrose la Lutèce briarde. Reste à aménager l'endroit et à lui fournir les infrastructures et le commerce qui lui permettraient de retenir les visiteurs. «Son artère principale enregistre 45 000 véhicules par jour. Or, ce n'est que du transit. Si nous aménagions notre patrimoine, comme Grenoble l'a fait avec la Caserne de Beaune, nous pourrions sans doute les arrêter un peu», explique Brigitte Tixier. Un challenge de plus à relever.

Christelle Magaud

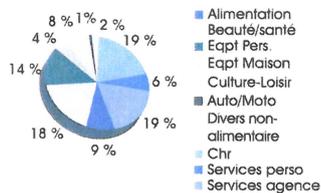
Melun : une ville aisée, des loyers plus qu'abordables

- Ambiance Cocina (23 m² de décoration installée depuis neuf ans au Village Saint-Aspals) : 974 € par mois.
- Francesca (60 m² de restauration rapide implantée depuis cinq ans rue du Général-de-Gaule) : 1 300 € par mois.
- Pineau (30 m² de boulangerie arrivée il y a vingt et un ans rue du Général-de-Gaule) : 1 900 € par mois.
- Hechter (220 m² de franchise et de multimarque rue du Général-de-Gaule) : 4 000 € par mois.
- Bande des Six Nez (50 m² de librairie spécialisée dans la bande dessinée, installée rue Jacques-Amyot) : 900 € par mois.
- Stock Marks (70 m² de déstockage textile rue Jacques-Amyot) : pour 1 700 € par mois.

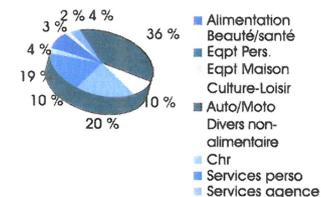
10 - Le premier local préempté par la mairie se situe ici, rue René-Pouteau. Ce recours doit contribuer à stopper l'arrivée de magasins de tringues bon marché et favoriser la montée en gamme. Serait particulièrement bienvenu ici un traiteur, par exemple.



**Le centre-ville de Melun
444 commerces**



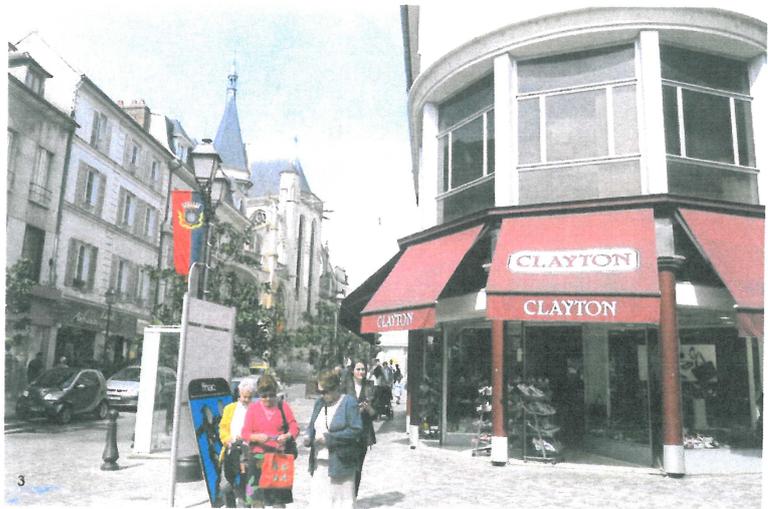
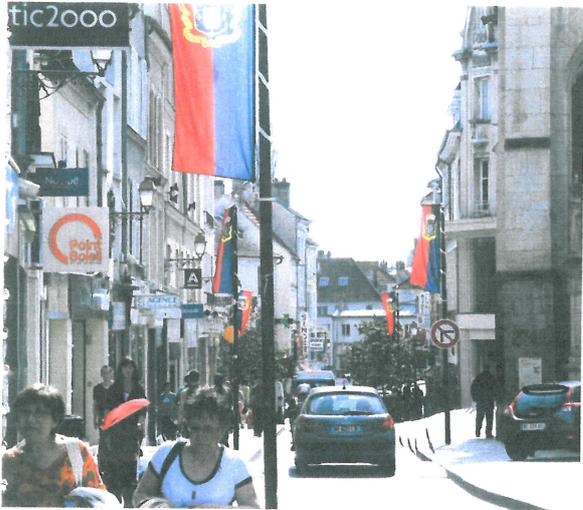
108 enseignes nationales



1 - Si le centre-ville présente quelques rues intéressantes du point de vue architectural avec des églises, des bâtiments anciens, comme ici la rue du Presbytère, il a aussi son lot de problèmes, notamment le stationnement. Parmi les solutions apportées par la mairie, figure le stationnement gratuit dans les parkings Vinci Park l'après-midi du premier samedi du mois. Egalement, des tickets de parking sont offerts par des commerçants et financés en partie par la ville.

2 - 3 - Dans le triangle d'or (délimité par les rues Doumer, Pouteau, et Saint-Aspais), le faible nombre d'enseignes motrices ne permet pas une véritable dynamique commerciale. Comme on peut le voir, la taille des locaux commerciaux n'est pas suffisante pour accueillir des enseignes d'envergure nationale. Un travail de longue haleine auprès des bailleurs propriétaires est alors amorcé afin de mutualiser les locaux mitoyens pour offrir de plus grandes surfaces.

4 - 5 - Bien situé, le quartier Amyot offre une certaine convivialité avec des restaurants équipés de terrasses et quelques commerces diversifiés. Malheureusement, le tout reste trop peu dynamique pour attirer le chaland éloigné et faire de Melun une zone de destination.



Nadine Kaczmarek, responsable du service commerce et urbanisme commercial de la ville. Elle travaille en étroite collaboration avec l'association de commerçants d'Unicom et la Chambre de commerce. Objectif : réfléchir en commun aux actions à mener pour dynamiser le commerce.



Brigitte Tixier, adjointe au maire, chargée de la Vie économique du Commerce et de l'Artisanat, a eu plusieurs vies : entrepreneur à 23 ans, productrice de films et documentaires, commerçante (en centre-ville et en centre commercial), elle met à profit son expérience passée et son réseau. Prenant à bras le corps la défense des intérêts de la ville où elle est née, elle multiplie les initiatives pour redynamiser Melun.

6 - A l'ombre d'un parasol, sur une chaise longue, dans un décor champêtre, oubliez le stress du quotidien et venez vous plonger dans un bon roman. Ce n'est pas l'envie qui nous manque quand on va à la médiathèque de Melun, l'Astrolab, judicieusement installée sur les quais de Seine.

7 - Quelques places équipées de cafés avec terrasses permettent aux habitants du centre-ville de flâner. Mais leur nombre reste encore insuffisant.

8 - La rue des miroirs est réputée pour ses commerces de bouche : poissonnier, fromager (n'oublions pas que Melun est la ville du brie !), volailler, primeur bio...

9 - Melun, en tant que ville-préfecture depuis 1800, est le centre des principales administrations départementales (tribunal administratif, cité judiciaire, préfecture...). La plupart d'entre-elles sont installées dans des bâtiments historiques, comme la mairie (ci-dessus).