

Quel avenir pour le commerce dans les petites communautés de communes ? L'exemple de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine (27)

Guillaume Simon

▶ **To cite this version:**

Guillaume Simon. Quel avenir pour le commerce dans les petites communautés de communes ? L'exemple de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine (27). Géographie. 2015. dumas-01322122

HAL Id: dumas-01322122

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01322122

Submitted on 26 May 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

COMMUNAUTE DE COMMUNES EURE MADRIE SEINE
SERVICE DEVELOPPEMENT ET PROTECTION DE TERRITOIRE

MASTER I AMENAGEMENT ET PROJETS DE TERRITOIRE
UNIVERSITE TOULOUSE 2 – JEAN JAURES

Quel avenir pour le commerce dans les petites communautés de communes ?

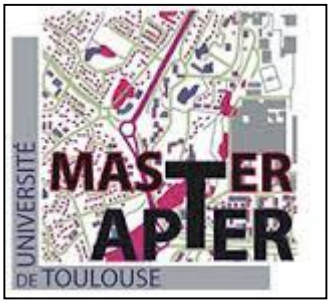
L'exemple de la Communauté de Communes Eure Madrie Seine (27)

Guillaume SIMON
08/07/2015

Directeur de Mémoire : **P.ALBERT**, PAST, Bureau AMENIS, Université de Toulouse

Maitre de Stage : **C.CHIVOT**, Chargée de mission développement économique et SCOT, CCEMS





REMERCIEMENTS

J'adresse mes remerciements aux personnes qui m'ont aidées dans la réalisation de ce mémoire.

En premier lieu, je remercie Monsieur ALBERT, Professeur à l'Université de Toulouse 2 – Jean Jaurès. En tant que Directeur de mémoire, il m'a guidé dans mon travail et m'a aidé à trouver des solutions pour avancer.

Je remercie aussi Madame CHIVOT, Chargée de mission développement économique et SCOT à la communauté de communes Eure Madrie Seine, qui a été mon maitre de stage et m'a suivie et aidée tout au long de mon travail.

Je remercie également l'ensemble du service DPT de la CCEMS, pour leur accueil dans le service et leurs aides à la collecte d'informations pour mon mémoire.

SOMMAIRE

Remerciements 3
Sommaire 4
Introduction 6
I. Le cadre législatif : une succession de lois mais pas de grande réforme 7
A. La prise en compte du commerce dans les années 1960 7
B. Les années 2000, une nouvelle approche de l'urbanisme 9
C. L'après 2010, vers une amélioration ? 11
i. Dynamiser les commerces de proximité, ... 12
ii. Favoriser la diversité des commerces dans les territoires, ... 13
iii. Promouvoir la qualité et les savoir-faire de nos artisans 14
iv. Simplifier et harmoniser les régimes de l'entreprise individuelle 15
v. Le Document d'Aménagement Commercial 16
II. La réalité du commerce dans la CC Eure Madrie Seine 17
A. La méthodologie 18
B. La présentation de la CCEMS 19
1. Un territoire structuré par de nombreux axes 19
2. Une population équilibrée, mais vieillissante 21
3. Un territoire « enclavé » 22
4. Les documents cadre du territoire 24
i. Le SCOT 24
ii. Le Schéma Départemental d'Aménagement Commerciale de l'Eure 25
C. L'analyse de l'offre sur le territoire de la CCEMS 28
1. L'offre commerciale dite « de proximité » 28
i. L'offre sédentaire 28
ii. L'offre ambulante 29
2. Focus sur les pôles commerciaux de Gaillon/Aubevoye 31
3. L'offre commerciale dans le reste du territoire 35
4. Les activités non commerciales 37
i. L'offre présente en Zone d'Activité ou Artisanale 37
ii. L'offre en dehors des Zones d'Activités 39

III. Les actions envisageables pour le commerce dans le territoire de la CCEMS 41
A. Droit de préemption des baux commerciaux 41
i. Les biens concernés 41
ii. La délimitation du périmètre de sauvegarde 42
iii. La déclaration préalable 42
iv. La rétrocession obligatoire du bien 43
v. L'intérêt pour la CCEMS 44
B. Le Bail de Maintien de Service ou de Commerce de l'EPF 45
i. Le dispositif 45
ii. Les conditions et modalités de mise en œuvre 46
iii. L'intérêt pour la CCEMS 47
C. Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) 48
i. Domaines d'intervention 48
ii. Les entreprises concernées 49
iii. Les caractéristiques du projet 49
iv. Les dépenses éligibles 49
v. Forme et montant de l'aide 50
vi. La procédure 51
vii. L'intérêt pour la CCEMS 51
D. Recensement annuel des commerces et artisans 53
E. Proposition de réaménagement du centre-ville de Gaillon 54
i. Proposition 1 : piétonisation de l'office de tourisme à l'Eglise 55
ii. Proposition 2 : piétonisation de l'office de tourisme à la rue des cavaliers, ainsi que la rue du Four à Baon 58
F. Proposition de remise en place d'une union commerciale 60
G. Les restitutions auprès des élus 61
i. Commission de Développement Economique 20 Avril 2015 61
ii. Bureau Communautaire 19 Mai 2015 61
Conclusion 63
Annexes 65
Dossier Photos de Gaillon : Marché et Voies de circulations 65
Bibliographie 71
Table des Figures 72

INTRODUCTION

La mission qui m'a été confiée au cours de mon stage à la Communauté de Communes Eure Madrie Seine était la réalisation d'un diagnostic du tissu commercial et artisanal dans l'ensemble de son territoire. A partir du recensement de l'ensemble des activités présentes dans le territoire (les activités commerciales, artisanales et entrepreneuriales) j'ai dû procéder à une analyse de la situation actuelle, établir un diagnostic et à partir de celui-ci proposer la réalisation d'actions visant au maintien et au développement du commerce dans ce territoire. Ce travail doit aussi servir de base à la réalisation de la partie commerciale du futur PLUi valant SCOT du territoire, qui sera lancée en Janvier 2016.

Ce mémoire reprend le travail réalisé au cours du stage, en développant la question du commerce dans les territoires.

La question que l'on peut se poser est : **Comment est pris en compte le commerce dans les territoires ? Quelles sont les moyens d'actions du maintien de ce dernier dans les territoires soumis à la pression commerciale de territoires voisins ?**

Pour y répondre nous développerons dans un premier temps le cadre législatif du commerce, depuis le commencement en 1960 jusqu'à aujourd'hui avec les dernières réformes de 2014. Dans un deuxième temps nous étudierons le commerce au sein de la Communauté de Communes Eure Madre Seine, en détaillant la méthodologie développée lors du stage pour réaliser le diagnostic. Enfin en troisième partie il s'agira d'exposer ce qu'il est possible de faire, à partir du travail réalisé au sein de la CCEMS, pour favoriser le maintien du commerce et lutter contre la désertification des communes en termes de commerce.

I. LE CADRE LEGISLATIF : UNE SUCCESSION DE LOIS MAIS PAS DE GRANDE REFORME

Avant de rentrer dans le vif du sujet, il est important de poser un cadre législatif à cette réflexion. Pour ce faire nous allons nous intéresser à l'évolution de la législation du commerce dans le droit de l'urbanisme ; en partant des années 1960 jusqu'en 2014 avec la loi « Pinel ».

A. LA PRISE EN COMPTE DU COMMERCE DANS LES ANNEES 1960

Le début de la prise en compte des conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les documents d'urbanisme est acté par la circulaire du 24 août 1961. Il s'agit du début d'une succession de lois portant sur la volonté de réglementer l'implantation de commerces sur le territoire. Il faut cependant attendre la circulaire du 27 août 1969 pour que naisse la première procédure d'examen via la création d'un comité consultatif spécialisé, qui est consulté pour toute demande dépassant les 10 000 m² de surface de plancher. La Loi du 31 décembre 1969 instaure la procédure d'examen préalable à la délivrance des PC pour les commerces de plus de 3 000 m² de surface de vente par les Commissions Départementales d'Urbanisme Commerciale (CDUC). La loi crée également la Commission Nationale d'Urbanisme Commercial (CNUC).

La loi d'orientation du commerce et de l'artisanat de 1973 dite loi « Royer » abaisse à 1 500 m² le seuil de surface de vente soumis à autorisation dans les villes de plus de 40 000 habitants, et 1 000 m² pour les communes plus petites. Cette loi renforce le pouvoir des CDUC en offrant un pouvoir de décision et non plus seulement un rôle consultatif.

Les lois « Doubin » en 1990 et « Sapin » en 1993 n'apportent pas de grands changements. La première instaure la notion « d'ensemble commercial » afin de contrecarrer l'émergence des « boites » en entrée de ville qui échappent aux demandes d'autorisation. La seconde transforme les CDUC en Commissions Départementales d'Equipement Commercial (CDEC), qui rassemblent 7 membres contre 20 auparavant.

La loi « Raffarin » du 5 juillet 1996, porte sur le développement et la promotion du commerce et de l'artisanat commercial et modifie la loi Royer en abaissant notamment le seuil

de passage en CDEC à un seuil unique de 300 m² de surface de vente. Elle met en place également l'obligation de soumettre tout projet de plus de 6 000 m² de surface de vente à une procédure d'enquête publique, préalablement au passage en CDEC. Elle instaure aussi une expérimentation des Schémas de Développement Commercial (SDC).

Les lois ont suivis les modes de consommation, cependant dès les lois Royer et Raffarin la notion de protection du petit commerce commence à émerger. Toutefois ces lois sont un échec puisque le nombre de demandes d'autorisation accordées par les CDEC n'a cessé d'augmenter atteignant des chiffres records à partir des années 2000 (3 à 4 Millions de m² autorisés par an en moyenne).

B. LES ANNEES 2000, UNE NOUVELLE APPROCHE DE L'URBANISME

Le commerce, bien que ne constituant pas l'objet central des nouveaux textes, s'en est trouvé progressivement réinterrogé dans sa relation avec la ville :

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 (qui met en place les SCOT et les PLU). Cette loi inclus les SDC[1], élaborés par l'Etat et les collectivités au niveau départemental, dans les SCOT (qui viennent en remplacement des SDAU). Les autorisations d'exploitation commerciale et les SDC doivent être en compatibilité avec les SCOT.

Il faut ensuite attendre le 4 Août 2008, et la loi de modernisation de l'économie (LME), pour que les seuils de demande d'autorisation soient remontés à 1 000 m² (on constate donc un retour de 30 ans en arrière). Ce retour engendre une floraison de projet de 999 m², notamment par le biais de la forte implantation des discounteurs (dont le modèle est de 800 m²). La loi recompose la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC). Elle met cependant en place les Documents d'Aménagement Commerciale (DAC) au sein des SCOT, mais qui restent facultatif. Ce nouvel outil de planification met en œuvre des principes d'aménagement et d'urbanisation pour le commerce.

Le rapport du député JP.Charié « avec le commerce mieux vivre ensemble » publié en 2009 met en avant le commerce comme source fondamentale du développement de la cité et de l'intérêt général. Il propose l'intégration de l'urbanisme commercial dans l'urbanisme général. Il propose également que le DAC devienne le document de référence du commerce. Ce rapport est resté malheureusement sans suite.

Le 3 mai 2010, les députés P.Ollier et M.Piron ont déposé une proposition de loi pour l'élaboration d'un texte sur l'urbanisme commercial. Cette initiative parlementaire vient mettre fin à deux années de silence, les députés estiment qu'il était urgent d'agir pour répondre à la « catastrophe urbanistique et sociétale, que les dispositions de la LME n'ont fait qu'accroître ». Cette proposition de loi vise à valoriser l'approche territoriale du commerce en

[1] Schéma de Développement Commercial

pointant ses effets en matière de déplacement de personnes et de marchandises, de paysage, d'équilibre entre centre et périphérie. Elle souligne également la nécessité et l'urgence de doter les collectivités de capacités effectives de régulation des implantations commerciales à travers les outils intercommunaux de planification (SCOT et PLUi). Les objectifs poursuivis par cette proposition de loi sont restés consensuels, mais les moyens mis en œuvre pour y parvenir ont toujours fait débat.

La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), promulguée le 12 juillet 2010 qui est relative à l'environnement et au développement durable, apporte des compléments en termes de commerce à la LME. Elle met en place l'intégration d'un volet commercial au sein des SCOT via la définition des objectifs d'implantation commerciale dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la notion de localisation préférentielle des commerces dans le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) et enfin via l'élaboration obligatoire des DAC (qui délimite des zones d'aménagement commercial). Mais la loi ENE ne fait qu'interpeller la question du commerce.

C. L'APRES 2010, VERS UNE AMELIORATION ?

Il faut attendre le 26 mars 2014 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) pour que de nouvelles modifications apparaissent dans l'urbanisme commercial. Cette loi supprime les DAC et les ZACom, seul le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, il détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire. La loi oblige également les « drive » à effectuer une demande d'autorisation d'exploitation commerciale (au vue de la prolifération de ces bâtiments dans n'importe quel espace). Encore une fois la loi « subit » l'évolution du commerce, elle ne réagit qu'une fois le mal fait.

La même année la loi ACTPE (Artisanat, Commerce et Très Petites Entreprises), dit aussi loi « PINEL », est promulguée le 18 juin. Cette loi met en avant le besoin de maintenir les entreprises de proximité.

Elle s'articule autour de 4 objectifs :

- Dynamiser les commerces de proximité
- Favoriser la diversité des commerces dans les territoires
- Promouvoir la qualité et les savoir-faire de nos artisans
- Simplifier et harmoniser les régimes de l'entreprise individuelle

i. Dynamiser les commerces de proximité,

Au travers de **la maitrise des hausses de loyer**, en les limitant à 10% par an en cas de déplafonnement (pour éviter l'éviction de certains commerçants, notamment les indépendants et ceux présents en centre-ville). La loi définit comme unique indice de référence pour les calculs d'évolution de loyer les Indices des Loyers Commerciaux (ILC) et l'Indice des Activités Tertiaires (ILAT) ceci en vue d'éviter que les loyers n'augmentent trop rapidement et rendre plus stables et équitables les baux commerciaux en les rendant adaptés à la réalité de l'activité.

En équilibrant les relations entre les commerçants locataires et les bailleurs, en rendant obligatoire un état des lieux lors de la prise de local, ainsi que d'un inventaire précis des charges locatives à la charge du bailleur et à la charge du commerçant. Pour faciliter l'accès à la propriété (qui reste un gage de stabilité de l'entreprise) la loi instaure un droit de préférence au locataire en cas de vente. La loi interdit la rétroactivité des demandes de loyers (pour limiter les défections de commerçants qui doivent faire face à des hausses de charges non prévues), elle impose également au bailleur d'informer l'ancien locataire dès le 1er mois de retard de loyer du nouveau locataire (afin de renforcer la protection du cédant d'un bail qui s'est porté gérant du paiement des loyers par le repreneur, mais aussi de donner au cédant les moyens d'anticiper et de prévenir des situations d'endettements importants dû aux aléas de l'activité).

En facilitant l'implantation des nouveaux commerces via l'extension du bail dérogatoire à 3 ans (contre 2 auparavant), ce qui permet au commerçant de bien mesurer la viabilité de son projet avant de s'engager sur de plus longues périodes, mais aussi faciliter l'installation des commerçants plus jeunes.

En levant les freins aux reprises d'activités au travers de la déspécialisation partielle du bail par le tribunal, en cas de procédure collective (notamment de liquidation). Afin de permettre de favoriser la reprise d'un local commercial en autorisant un changement d'activité et ainsi de préserver les emplois.

ii. Favoriser la diversité des commerces dans les territoires,

En donnant aux élus plus de leviers pour agir sur les commerces dans les territoires. En modernisant le Droit de Préemption des communes sur les fonds de commerce notamment en donnant aux élus la possibilité de déléguer le DPBC (à une SEM[2], ou une EPCI qui assure l'acquisition et la gestion des fonds acquis) et en allongeant le délais de 2 à 3 ans pour trouver un repreneur (si le local est mis en location gérance). La loi rééquilibre la composition des CDAC[3] en y intégrant l'ensemble des collectivités locales concernées par les projets. La loi crée les contrats de revitalisation commerciale et artisanale, véritable boite à outils à la disposition des élus, afin de permettre aux communes d'intervenir en matière de dynamisme commercial sans recourir obligatoirement à une OA[4].

En simplifiant et en fluidifiant les procédures d'autorisation d'implantation commerciale, via la création d'une procédure unique d'autorisation (fusion des PC[5] et AEC[6]), la suppression de l'obligation d'une nouvelle demande en cas de changement d'enseigne et la suppression du délai d'un an pour représenter un projet après un premier refus. Cela pour inciter les porteurs de projets à diversifier leurs dossiers et préciser les enseignes, mais également pour accélérer le fonctionnement des CDAC en limitant les dépôts de dossiers identiques.

En maitrisant l'implantation des très grands ensembles commerciaux et en encourageant la prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. La loi donne la possibilité d'examiner au niveau national les très grands projets commerciaux de plus de 20 000m², la CNAC[7] pourra désormais s'autosaisir. La loi demande aux commissions de prendre en compte les enjeux écologiques des projets, elles peuvent également valoriser les projets dont l'impact social et éthique est particulièrement remarquable.

En réformant le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC), en modifiant le mode d'attribution, on passe ainsi d'une logique de guichet à une

[2] Société d'Economie Mixte
[3] Commission Départementale d'Aménagement Commercial
[4] Opération d'Aménagement
[5] Permis de Construire
[6] Autorisation d'Exploitation Commerciale
[7] Commission Nationale d'Aménagement Commercial

logique d'appel à projets nationaux, selon des critères de sélections équitables reposant sur les priorités fixées par le gouvernement. Pour lutter contre la désertification des commerces et de l'artisanat dans les territoires les plus fragiles et encourager les communes à s'inscrire dans une politique territoriale cohérente tout en encourageant le commerce local.

iii. Promouvoir la qualité et les savoir-faire de nos artisans

En clarifiant la qualité d'artisan. En réservant la qualité d'artisan au seul détenteur d'une qualification professionnelle pour le métier qu'il exerce et en supprimant la notion « d'artisan qualifié » (dont l'existence même crée une ambiguïté).

En renforçant les contrôles des qualifications et des assurances obligatoires. En rendant obligatoire la vérification des qualifications lors de l'inscription à la Chambre des Métiers, en habilitant tous les corps de contrôle de l'Etat à vérifier que les entreprises artisanales disposent bien des assurances obligatoires et en rendant obligatoire la présentation d'une attestation d'assurance de responsabilité décennale à l'ouverture du chantier.

En permettant aux entreprises artisanales de plus de 10 salariés de rester immatriculées au registre des métiers. Pour conserver la qualité d'artisan et ses valeurs associées, et continuer à bénéficier de l'accompagnement des Chambres des Métiers et de l'Artisanat (formation, conseil…).

En reconnaissant de la spécificité de l'artisanat d'art. La loi accorde à l'artisanat d'art une définition légale, avec une liste des métiers d'art qui a été arrêtée conjointement par les ministres chargés de l'Artisanat et de la Culture. Ceci pour consacrer l'apport artistique de ces métiers qui contribuent fortement au rayonnement de savoir-faire français.

iv. Simplifier et harmoniser les régimes de l'entreprise individuelle

En créant un régime unique de la micro entreprise. En fusionnant les régimes du micro social et du micro-fiscal en un seul et unique régime simplifié de la micro entreprise. Elle renforce l'accompagnement de ces entreprises individuelles, pour favoriser leur développement et leur pérennité avec un Stage Préalable à l'Installation (SPI) désormais obligatoire pour tous les indépendants qui relèvent de l'artisanat.

En facilitant l'accès au régime de l'Entrepreneur Individuel à Responsabilité Limitée (EIRL). La loi simplifie le passage d'une entreprise individuelle vers le régime de l'entrepreneur individuel à responsabilité limité (en supprimant la nécessité d'effectuer plusieurs opérations successives de clôture des comptes). Elle facilite également le changement de domiciliation des EIRL, la déclaration d'affectation sera transférée par l'organisme chargé de la tenue du registre, les formalités seront effectuées au lieu d'installation, la consultation du dossier se fait en un lieu unique, le changement de registre sera une formalité gratuite. Elle allège les obligations de publication des comptes annuels de l'EIRL, seul le bilan et non l'ensemble de ses comptes annuels devra être publié. Enfin elle supprime le droit d'enregistrement acquitté au titre de la déclaration d'affectation.

v. *Le Document d'Aménagement Commercial*

La loi ACTPE revient également sur le Document d'Aménagement Commercial (supprimé par la loi ALUR, six mois plus tôt). Elle instaure un DAAC, un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. Il permet de déterminer les conditions d'implantation pour les équipements importants susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et également sur le développement durable. Le DAAC devra également « localiser » d'une part « les secteurs d'implantation périphérique » et, d'autre part, « les centralités urbaines ». La loi donne le pouvoir d'inclure « *tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lequel se pose des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs* » qui ont été pris en compte pour définir les localisations préférentielles des commerces ; comme :

- la revitalisation des centres villes,
- le maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacements et les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES),
- la cohérence entre la localisation des équipements commerciaux,
- la desserte en transports, notamment collectifs, et la maitrise des flux de personnes et de marchandises,
- la consommation économe de l'espace et protection / préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture,

II. LA REALITE DU COMMERCE DANS LA CC EURE MADRIE SEINE

La législation de l'urbanisme commercial est en constante évolution comme nous avons pu le voir dans la première partie. Mais les collectivités qui vivent ces changements de législation ne peuvent les suivre constamment, et sont donc dépassées, avec bien souvent des documents qui ne répondent plus au besoin des habitants et/ou de la loi. On constate également un changement dans les modes de consommation, avec un retour vers la consommation de proximité (circuit court) mais aussi une volonté des consommateurs de ne plus faire de nombreux kilomètres pour avoir les produits qu'ils souhaitent.

La réintégration des commerces en centre-ville est donc une réalité, on ne parle plus des simples boulangers et charcutiers d'autrefois, mais des grandes enseignes et marques qui choisissent les centres villes pour ouvrir de nouveaux magasins et toucher une nouvelle clientèle. Cela est vrai pour les grandes agglomérations, mais qu'en est-il des petites villes et des petites communautés de communes soumises à de très forte concurrence de la part d'agglomérations environnantes ? La CCEMS est un bon exemple puisqu'elle se trouve encerclée par trois agglomérations proches et deux métropoles.

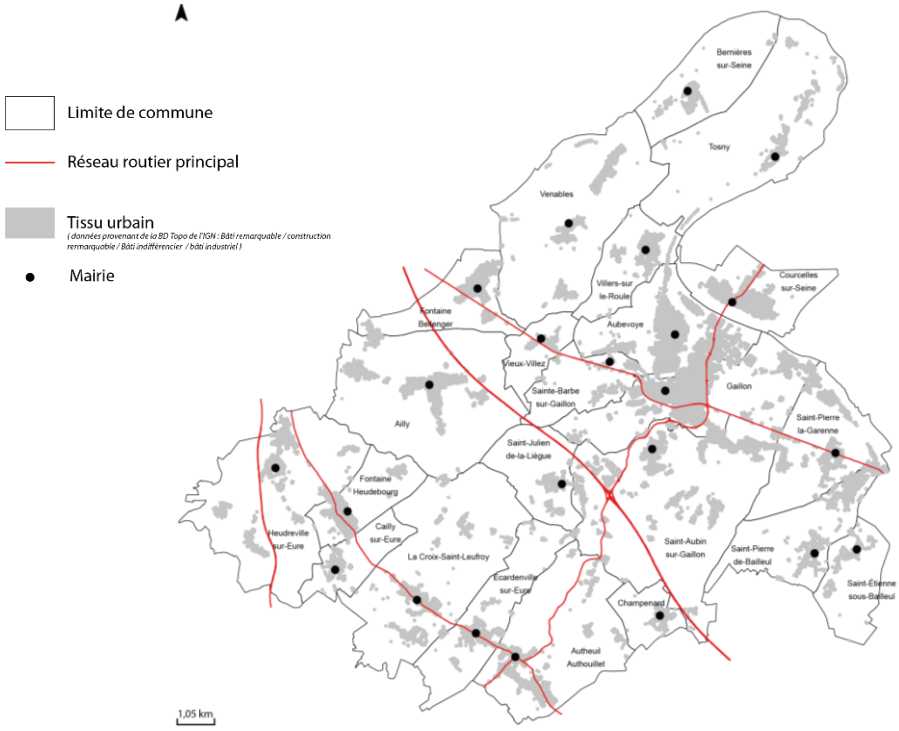


Figure 1 : Carte CCEMS avec Bâti, réalisation SIG CCEMS, Mars 2015

A. LA METHODOLOGIE

Pour répondre aux besoins de la CCEMS en termes de commerce, il a été nécessaire de déterminer dans un premier temps un cadre pour le territoire. Pour cela je me suis appuyé sur l'analyse des documents de cadrage, le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la CCEMS, réalisé en 2010 et le Schéma Départemental d'Aménagement Commercial (SDAC) du département de l'Eure effectué en 2012. Pour savoir qu'elle est l'état actuel des commerces sur le territoire, je me suis également appuyé sur des études réalisées par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat effectuées en 2007 sur l'offre en commerces alimentaires de proximité sur le territoire de la CCEMS, et par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure en 2013 sur les commerces du centre-ville de Gaillon.

Il a été également nécessaire d'avoir des données récentes sur les commerces et entreprises du territoire. Pour ce faire j'ai effectué un recensement de ces derniers. Dans un premiers temps j'ai demandé aux mairies du territoire si elles possédaient un listing des commerçants et entreprises présentes sur leur territoire communal, mais j'ai eu très peu de retour (seules 6 communes m'ont répondu sur les 23 que compte la CCEMS), et beaucoup d'entre elles ne possédaient pas de liste. J'ai donc dû effectuer un recensement en parcourant l'ensemble du territoire et en enquêtant chaque commerce que je voyais (principalement sur Gaillon, Aubevoye et sur les communes de la Vallée d'Eure), j'ai pu le faire uniquement pour les commerces puisque ces derniers ont « pignon sur rue ». Pour les entreprises je me suis appuyé sur des listings issus des chambres consulaires et sur la mise à jour des panneaux de relais et d'information des zones d'activités (qui ont permis de collecter des informations sur les entreprises présentes en zone d'activité). Ce choix a été pris du fait du peu d'ingénierie que dispose la CCEMS, et du fait également que la CCEMS ne possédait que peu d'informations sur les commerçants du territoire (l'un des objets de ma mission). Il aurait été plus simple de demander à la CCI et/ou la CMA d'obtenir les listings complets, mais ces derniers sont rendus payants par les chambres.

Les données recueillies grâce à ce recensement ont permis d'effectuer une analyse du territoire puis d'établir des préconisations d'action pour celui-ci.

B. LA PRESENTATION DE LA CCEMS

La Communauté de Communes Eure Madrie Seine a été créée le 1er décembre 2002. Elle se compose de 23 communes situées dans le Nord/Est du département de l'Eure entre Paris et Rouen. Les communes se trouvent réparties sur le plateau de Madrie et dans les vallées de l'Eure et de la Seine.

La Communauté de Communes exerce, en lieu et place des communes, certaines compétences comme l'aménagement de l'espace et **les actions de développement économique** ; mais aussi la protection et la mise en valeur de l'environnement; la politique du logement et du cadre de vie. Elle gère les voiries d'intérêt communautaire; la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels, sportifs ainsi que la gestion des subventions; la culture, le sport. Elle s'occupe également du transport scolaire, du tourisme et des loisirs, de la politique sociale et du développement durable.

1. UN TERRITOIRE STRUCTURE PAR DE NOMBREUX AXES

Le territoire est traversé par de nombreux axes.

Le principal étant l'autoroute A13 qui relie Paris à la Normandie (via Rouen, Pont l'Evêque, Caen), la CCEMS possède un échangeur sur son territoire (double échangeur 17).

Ensuite deux axes secondaires traversent le territoire : la RD 6015 qui relie Paris à Rouen, et la RD 316 entre Evreux et Les Andelys. Les deux routes passent par Gaillon, ce qui crée un carrefour, et un passage obligé sur le territoire. Enfin la RD 836 est l'axe secondaire de la vallée d'Eure, elle longe l'Eure d'un bout à l'autre du territoire et traverse toutes les communes.

La ligne ferroviaire reliant Paris au Havre comprend une gare à Aubevoye (largement utilisée par les habitants pour se rendre sur Paris ou Rouen).

Enfin la Seine offre un accès fluvial au territoire, aussi bien pour le transport de marchandises que pour le tourisme (qui reste cependant sous exploité à l'heure actuelle).

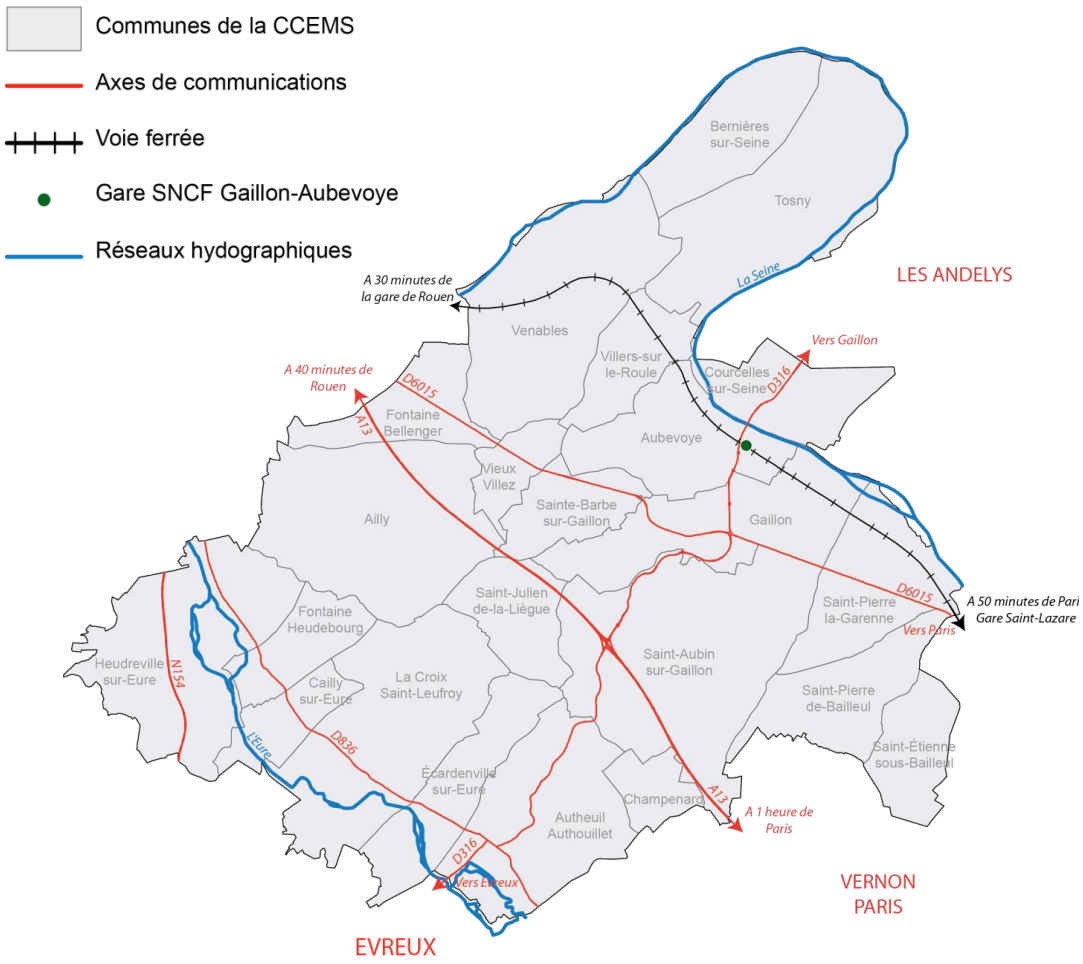


Figure 2 : CCEMS avec axes de communication, réalisation SIG CCEMS, 2014

Tout cela en fait un territoire de passage, mais aussi un territoire attractif pour les entreprises voulant s'installer à proximité de Paris et de sa région (environ une heure par l'autoroute) ou de Rouen (40 minutes par l'autoroute).

2. UNE POPULATION EQUILIBREE, MAIS VIEILLISSANTE

La population de la CCEMS est de 28 899 habitants[8] ; sur une superficie de 190.9 km².

C'est une population plutôt vieillissante avec les plus de 60 ans qui augmentent entre 2006 et 2011, une augmentation de 2% alors que les autres catégories de populations diminuent en moyenne chacune de 1%. Cette part de population représente 20% de la population totale. Cependant le territoire reste tout de même équilibré en termes de catégorie de population puisque chaque catégorie oscille entre 17% et 22% de part.

Le territoire est dans la même dynamique que le département de l'Eure (+2% d'augmentation pour les plus de 60 ans) par contre il y a une moins forte perte à l'échelle départementale pour les 45/59 ans (-0.3% à l'échelle départementale contre -1.2% sur le territoire).

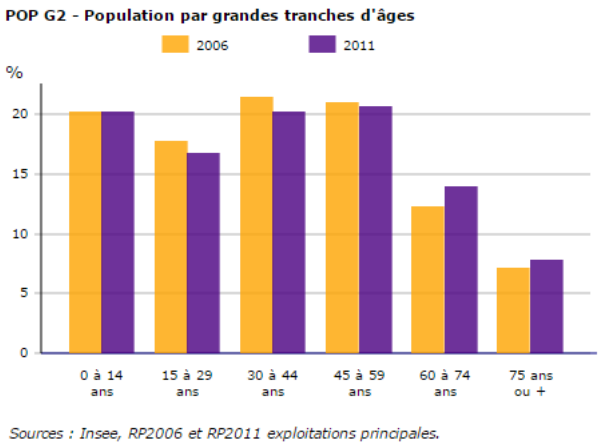


Figure 4 : Evolution de population du département de l'Eure

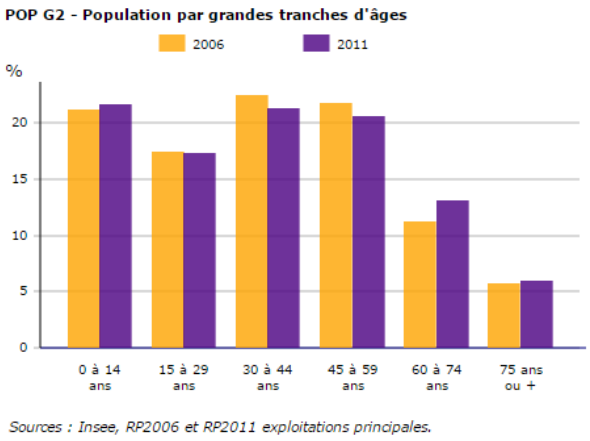


Figure 4 : Evolution de la population de la CCEMS

[8] La population totale d'une commune est égale à la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune.

3. UN TERRITOIRE « ENCLAVE »

La CCEMS est entourée par quatre EPCI.

La Communauté d'Agglomération Seine et Eure au nord (CASE), qui regroupe 37 communes et représente 69 000 habitants sur une superficie de 218.14 km².

La Communauté de Communes des Andelys et de ses Environs à l'est (CCAE), qui regroupe 21 communes et représente 17 700 habitants sur une superficie de 229.44 km².

La Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure au sud (CAPE), qui regroupe 41 communes et représente 60 000 habitants sur une superficie de 312.2 km².

Le Grand Evreux Agglomération l'ouest (GEA), qui regroupe 37 communes et représente 84 000 habitants sur une superficie de 292 km².

La CCEMS quant à elle est composée de 23 communes, qui représentent 29 000 habitants sur une superficie de 190.9 km².

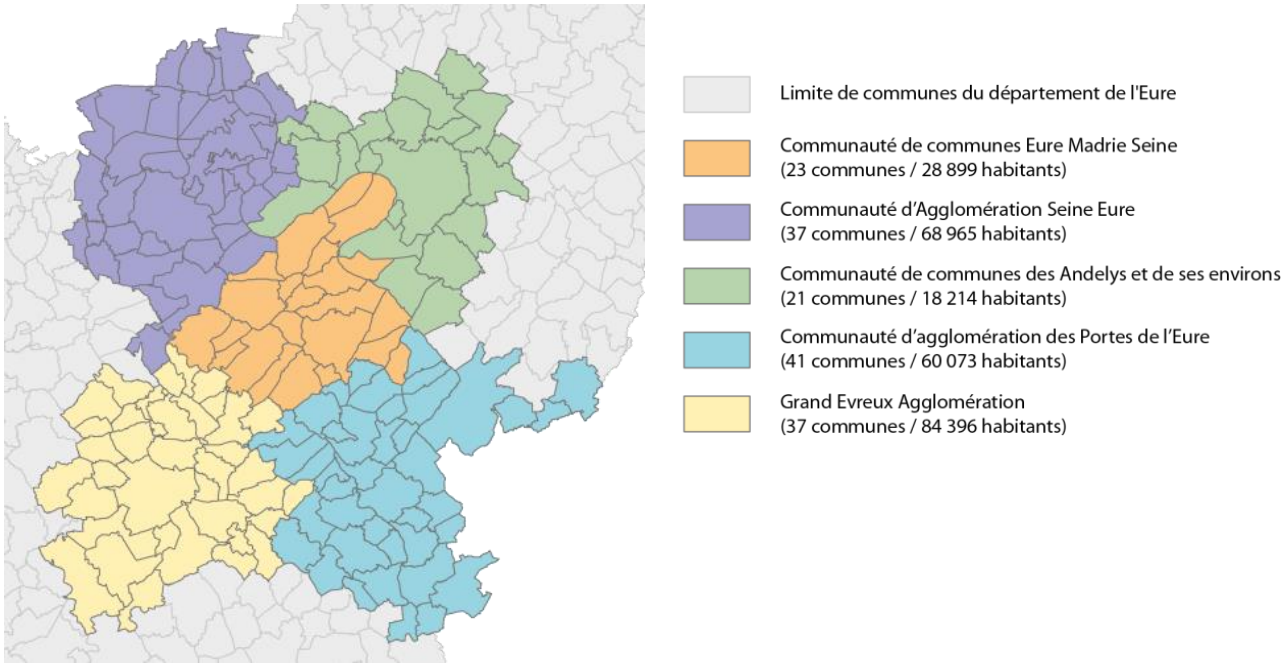


Figure 5 : EPCI limitrophe de la CCEMS, réalisation SIG CCEMS, 2014

Mise à part la CCAE, tous les territoires des EPCI portent à leurs échelles un SCOT. La CCAE fait partie d'un SCOT plus large à l'échelle du Pays du Vexin Normand qui est un syndicat mixte. Le SCOT de la CCEMS a été approuvée en 2010.

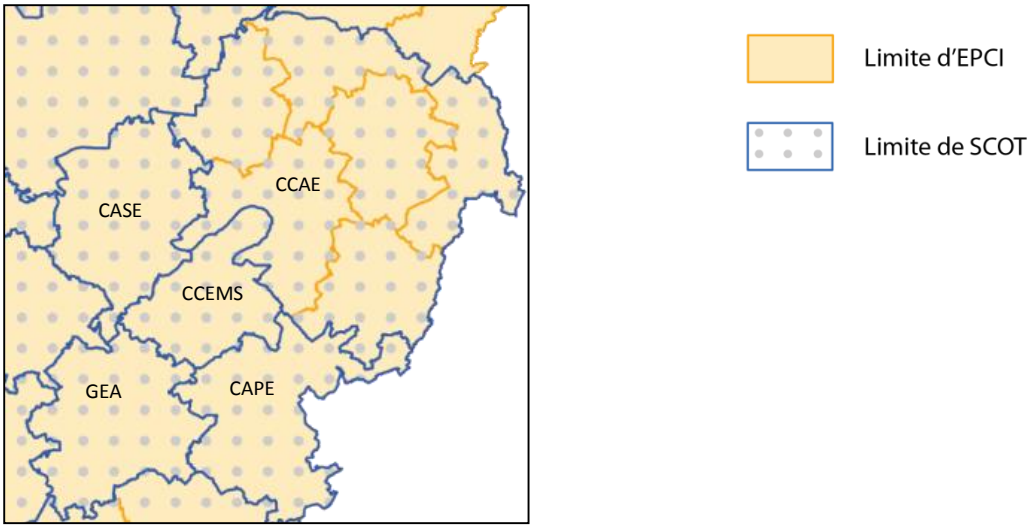


Figure 6 : Superposition des SCOT et EPCI, réalisation SIG CCEMS, 2015

4. LES DOCUMENTS CADRE DU TERRITOIRE

i. *Le SCOT*

Le SCOT définit l'offre commerciale du territoire comme structurée autour de trois pôles : Gaillon (classé également pôle secondaire par le SDAC de 2004), Aubevoye et Saint Aubin sur Gaillon. Il a été identifié un quatrième pôle plus segmenté autour de La Croix St Leufroy dans la vallée d'Eure.

L'offre commerciale se décompose de la manière suivante (source CCI de l'Eure, 2004) :

- 14 Grandes Surfaces (4 alimentaires, et 10 non alimentaires)
- 113 Commerces (25 commerces alimentaires et 88 non alimentaires)

Malgré le renforcement de l'offre commerciale sur son territoire, la Communauté de Communes est toujours fortement concurrencée par les grands centres commerciaux des agglomérations limitrophes et par une évasion commerciale liée aux nombreux actifs résidents qui travaillent et consomment en dehors du territoire.

Le PADD donne comme objectif de veiller à l'équilibre de l'offre commerciale, dans son axe 1 : renforcer l'attractivité du territoire. Premièrement, en structurant l'offre et en la renforçant en centre-ville de Gaillon et en limitant l'étalement en périphérie du pôle de Gaillon/Aubevoye ; deuxièmement, en milieu rural, il s'agit de maintenir, restructurer, voir développer une offre de proximité, notamment alimentaire (multiservices, alimentation spécialisée), lorsque les conditions locales le permettent.

ii. *Le Schéma Départemental d'Aménagement Commerciale de l'Eure*

Le SDAC de 2012 comptabilise 36 794 m² de surface de plancher sur le territoire de la CCEMS (soit 6% du total de l'Eure). Un quart de cette surface concerne le commerce alimentaire.

Le territoire totalise un chiffre d'affaires de 77 741 283 € (soit 3% du total du département de l'Eure). Environ 65% de ce chiffre d'affaires est issu du secteur alimentaire, dont une forte part pour les grandes et moyennes surfaces commerciales présentes sur le territoire.

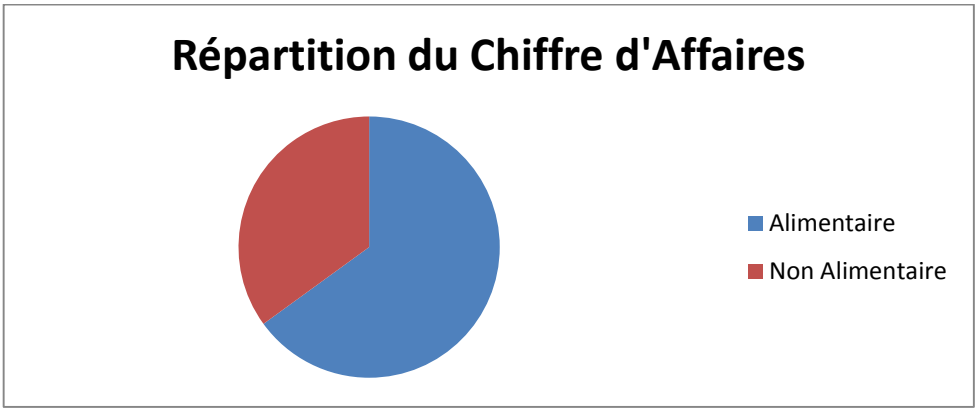


Figure 7 ; Répartition du chiffre d'affaire des commerces de la CCEMS, CCEMS, 2012

Mais le territoire de la CCEMS est sous l'influence de plusieurs zones de chalandise voisines.

Le territoire dans sa globalité est soumis aux zones commerciales d'Evreux et de Vernon pour tout ce qui concerne le secteur non alimentaire.

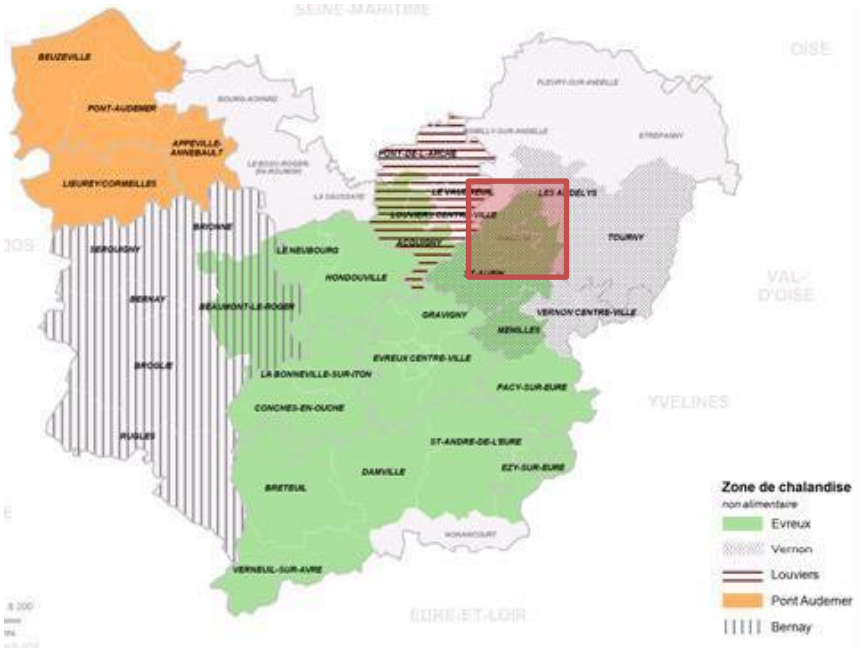


Figure 8 : Zone de chalandise non alimentaire, SDAC de l'Eure, 2012

Pour le secteur alimentaire, seules les communes de l'ouest du territoire (principalement les communes de la vallée d'Eure) sont soumises aux zones de chalandise d'Evreux, de Louviers et de Vernon. Les communes de Gaillon, Aubevoye et les communes du sud/est du territoire ne sont pas sous leurs influences.

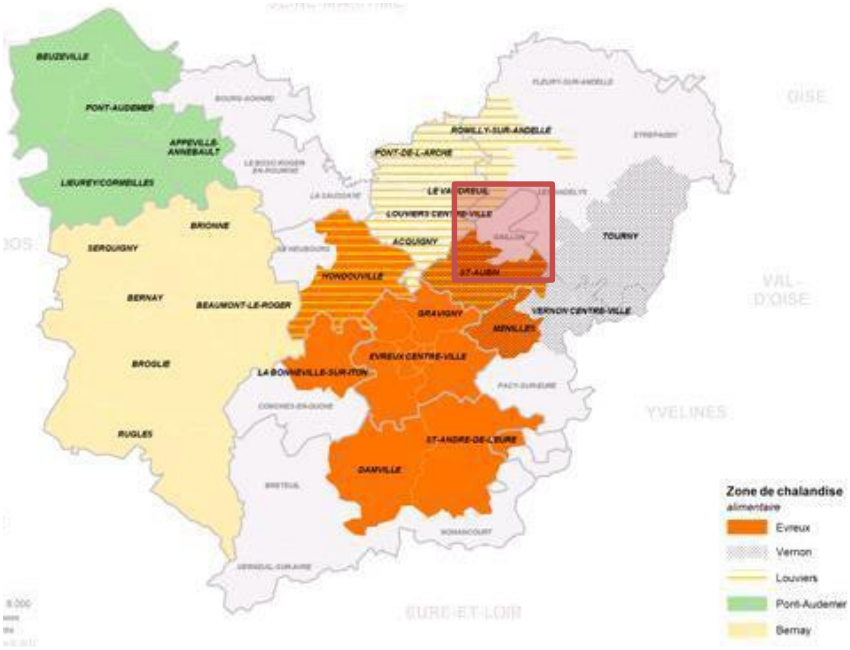


Figure 9 : Zone de chalandise alimentaire, SDAC de l'Eure, 2012

Gaillon (et ses alentours) est défini comme un pôle secondaire par le SDAC de 2012, ou l'offre s'est développée et diversifiée sur des achats allant du quotidien à l'hebdomadaire ainsi que des achats occasionnels lourds. Ce pôle possède un rayonnement sur le bassin de son Intercommunalité.

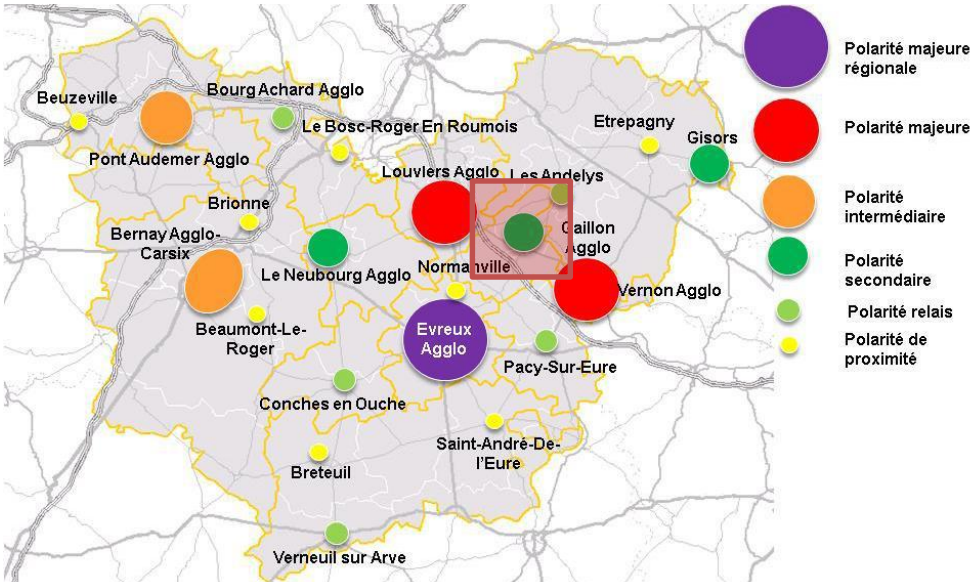


Figure 10 : Carte des Polarités, SDAC de l'Eure, 2012

Le territoire est entouré de deux polarités majeures (Louviers au nord/ouest et Vernon au sud/est), qui sont caractérisées par une offre développée et diversifiée sur des achats allant du quotidien à l'occasionnel.

La polarité majeure régionale d'Evreux est caractérisée par une offre développée et diversifiée sur des achats allant du quotidien à l'exceptionnel.

Le SDAC 2012, souhaite mettre en place une stratégie de « rééquilibrage et renforcement de l'axe Seine et l'Ouest du territoire départemental », cela passe par une logique de maillage du territoire pour les besoins quotidiens (augmentation du nombre de commerces de proximité) et par la concentration des besoins hebdomadaires à exceptionnels sur les pôles déjà existants.

Il s'agit pour le pôle de Gaillon de conforter sa position au travers d'un développement modéré et du maintien des équilibres commerciaux entre les formes de ventes.

C. L'ANALYSE DE L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE DE LA CCEMS

Les listings des chambres consulaires ont permis d'identifier 640 entreprises inscrites[9] sur le territoire. Parmi ces 640 entreprises, 190 ont été répertoriées par enquête, elles sont soit des commerçants ayant « pignon sur rue » soit des entreprises qui ont répondu au questionnaire de mise à jour des panneaux RIS.

L'analyse porte sur quatre points :

- l'identification et la répartition des activités commerciales dites de proximités (sédentaires et ambulantes),
- un focus sur les pôles commerciaux de Gaillon/Aubevoye,
- les activités commerciales dans le reste du territoire et,
- les activités non commerciales du territoire (artisanal et entrepreneurial).

1. L'OFFRE COMMERCIALE DITE « DE PROXIMITE »

i. L'offre sédentaire

L'offre de proximité est caractérisée par la présence sur le territoire de 4 Boucheries Charcuteries, 12 Boulangeries (dont certaines font office de petites épiceries) et 6 Epiceries multiservices.

Le territoire ne comporte plus de commerce exclusif de poissonnerie, seul le restaurant « le grain de sel » à Gaillon, propose une devanture de poissonnerie en plus du restaurant, mais il n'a pu être enquêté du fait de la non disponibilité du commerçant lors de chaque passage.

[9] Les doubles immatriculations ne sont pas prisent en compte

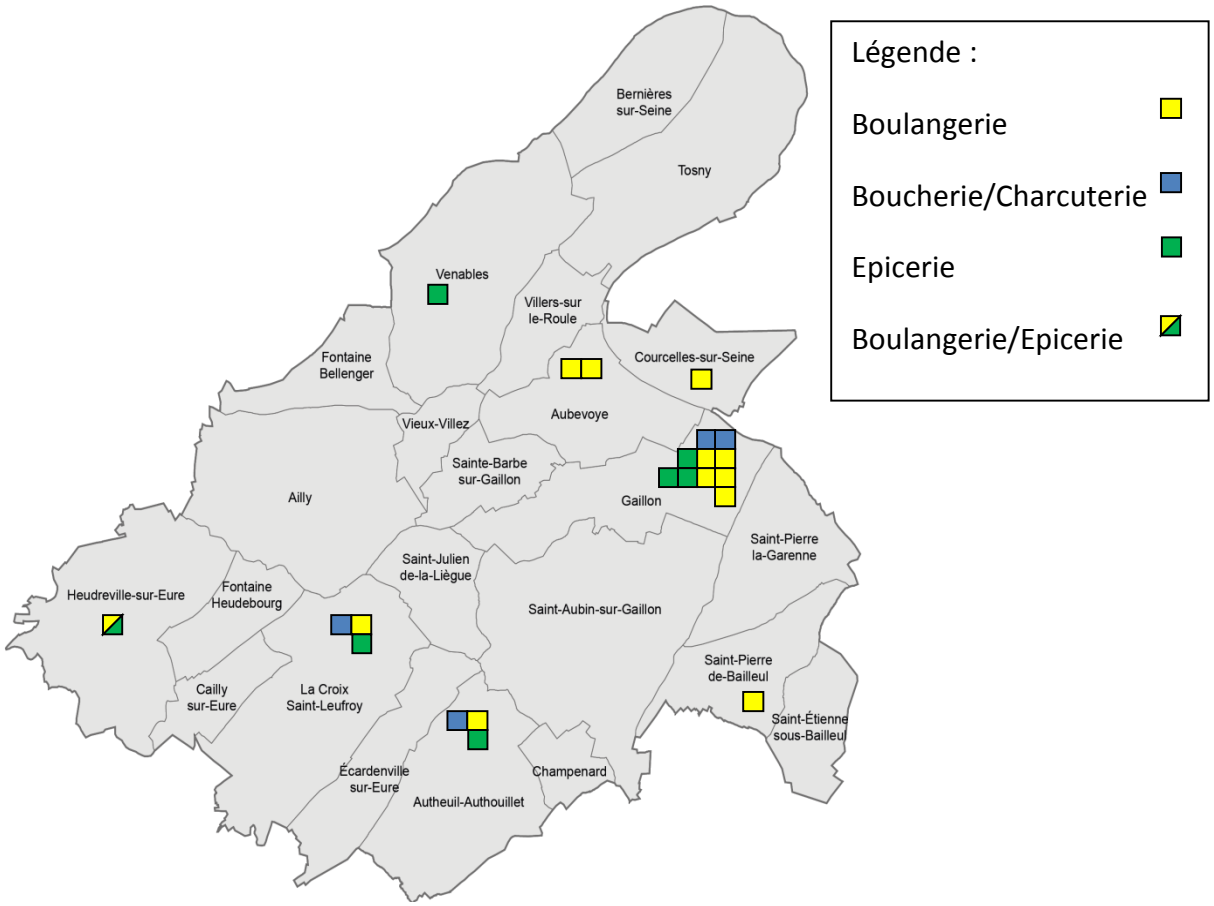


Figure 11 : Emplacement commerce de proximité, SIG 2014 et enquête 2015, Réalisation Guillaume SIMON

ii. *L'offre ambulante*

L'offre ambulante se caractérise sur le territoire par la présence de 4 marchés (Gaillon, Aubevoye, La Croix St Leufroy et Heudreville Sur Eure). Les commerçants catégorisés comme détaillants alimentaires sur marché par les chambres consulaires sont au nombre de 6 sur le territoire, à cela s'ajoutent les 13 autres détaillants sur marché qui eux sont catégorisés non alimentaires. Le marché le plus important est celui de Gaillon, qui a lieu le mardi matin. Il comptabilise entre 20 et 60 exposants. On retrouve beaucoup de vendeur de légumes, un poissonnier, ainsi que des vendeurs de viande et fromagers. A cela s'ajoute de nombreux détaillants non alimentaires (équipement à la personne, équipement pour la maison, fleuriste…). Ce marché attire des habitants de toute la communauté de communes.

Les autres marchés sont de taille beaucoup plus modeste et ont lieu respectivement le vendredi matin, le mercredi matin et le mardi après-midi, il y a pour chaque marché moins de 10 exposants. Les marchés de La Croix St Leufroy et Heudreville sur Eure ont un rayonnement

sur la vallée d'Eure. Quant au marché d'Aubevoye il a un rayonnement communal avec 3 à 4 exposants (un vendeur de légumes, un vendeur de viande, un fromager), mais « il prend de plus en plus d'ampleur au fil du temps » d'après Mr Recher (maire de la Commune et Président de la Communauté de Communes).

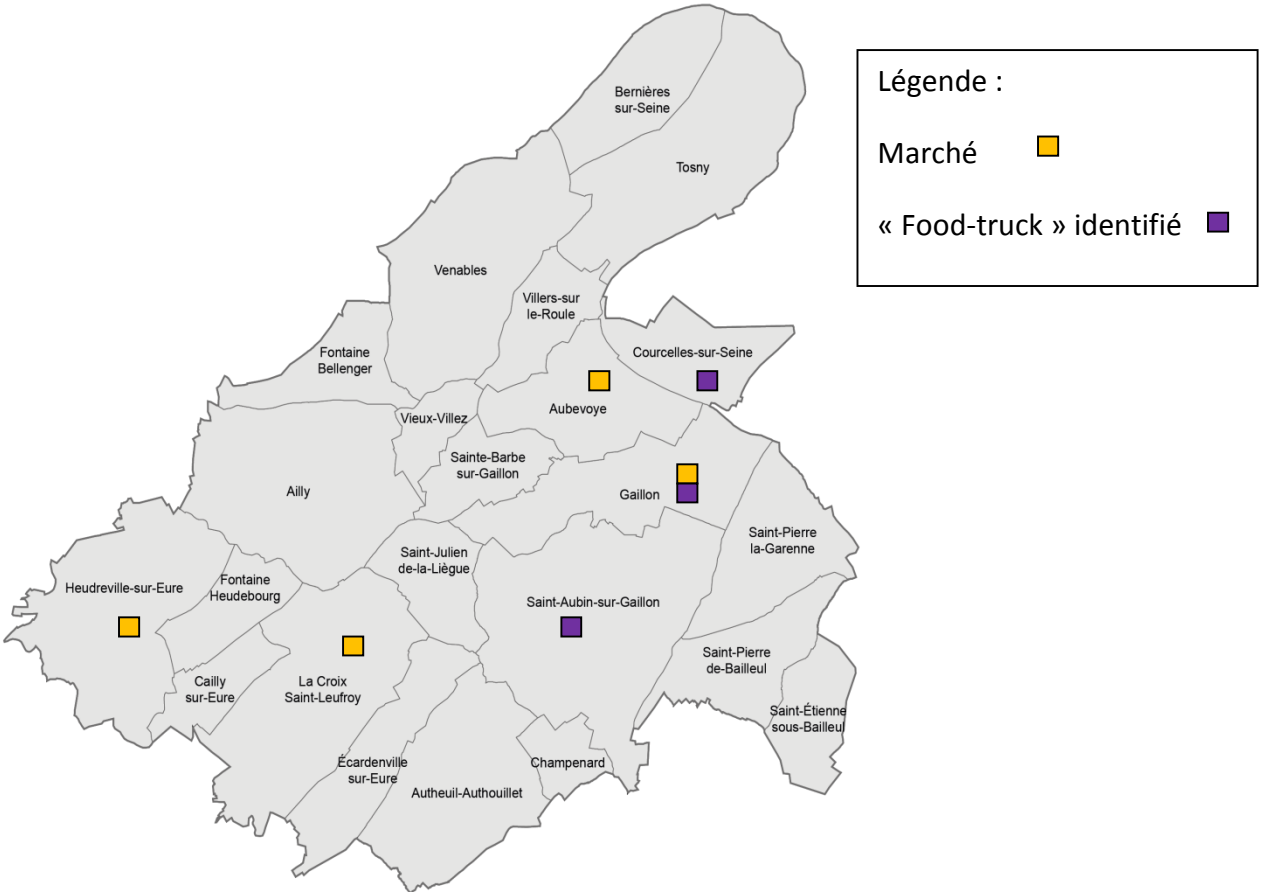


Figure 12 : Emplacement des marchés et food-truck, SIG 2014 et enquête 2015, Réalisation Guillaume SIMON

Il a été également recensé la présence de « food-truck » notamment à Courcelles Sur Seine (Pizza et marchand de fruits et légumes), mais aussi Gaillon et Saint Aubin sur Gaillon. Il doit cependant y en avoir sur d'autres communes, mais qui n'ont pas été visibles lors de la phase d'enquête, ou non répertoriés par les communes.

2. FOCUS SUR LES POLES COMMERCIAUX DE GAILLON/AUBEVOYE

Le territoire comporte un taux de grande et moyenne surface importante ; il a été identifié 14 enseignes sur le territoire. On compte 6 enseignes alimentaires, et une 7ème en projet (mais qui semble abandonnée). Ces 6 enseignes sont concentrées sur les communes de Gaillon (2) et Aubevoye (4). Elles sont présentées sur la carte si dessous :

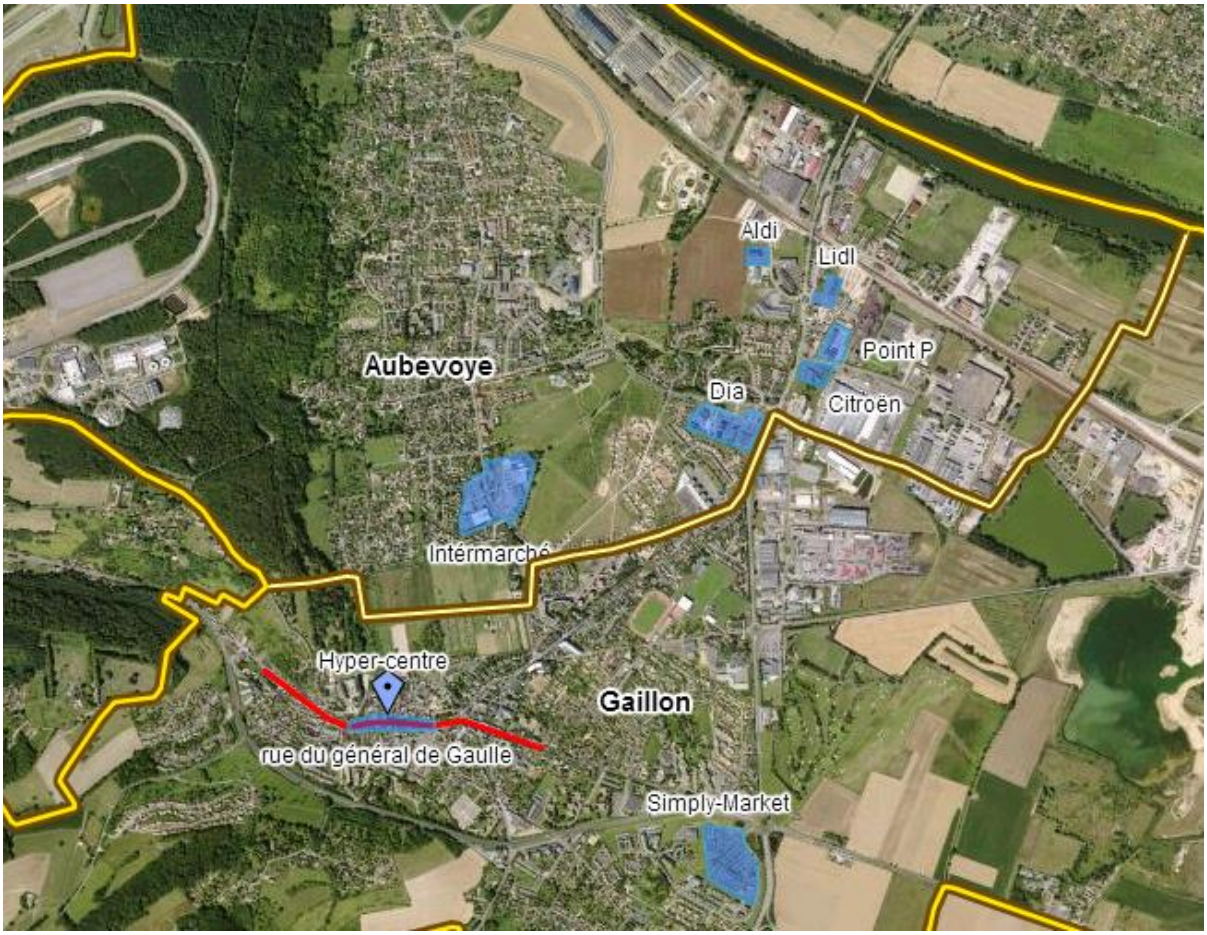


Figure 13 : Implantation zone commerciale ; Géoportail 2015; réalisation Guillaume SIMON

On peut identifier cinq pôles commerciaux au sein des deux communes.

Le premier est le pôle du Simply Market à Gaillon, qui comprend un hypermarché avec une galerie commerçante composée d'un café/brasserie, d'un opticien et de 3 locaux vides. A cela s'ajoute un Districenter, un Chauss'expo, un Mc Donald's, une Animalerie, un service de lavage de voitures et une station-service. Ce pôle est accessible par la déviation de Gaillon, c'est le premier pôle accessible du territoire en sortant de l'autoroute.

Le deuxième est la rue du Général de Gaulle à Gaillon, c'est la rue commerçante du territoire, longue de 2 km au total. Elle compte 95 commerçants répartie sur 700 m dont 300 m en hyper-centre où se concentre la majorité des commerçants. Elle a été entièrement recensée, certains gérants étaient absents ou ont refusé d'être enquêté, cependant le type d'activité a été pris en compte dans l'analyse.

On constate que le centre-ville est caractérisé par une surreprésentation des activités de service (31% des commerçants), on compte 8 agences bancaires, 6 agents d'assurance, 5 agences immobilières et 3 agences d'intérim, sur environ 700 m de rue.

De même le secteur de la santé et beauté est aussi fortement représenté (15% de commerçants) avec 7 coiffeurs, 2 opticiens, 2 pharmacies et 2 instituts de beauté, dans un linéaire de 400 m.

De plus la présence de cafés, bar, restaurant et restauration rapide représentent 14% des commerçants.

Sur la même distance on retrouve, la présence de 11 commerces alimentaires (soit 12% des commerçants) ; dont 5 boulangeries, 2 boucheries charcuteries, 3 épiceries et 1 supermarché (Carrefour Express).

Enfin il a été identifié sur ce linéaire 10 locaux disponibles en plus ou moins bon état.

Ceci permet de proposer l'installation de futures activités nécessaire au centre-ville, comme une poissonnerie, ou des offres de services complémentaires à celles existantes comme un cordonnier, la question du foncier se pose évidemment, le propriétaire des murs doit être d'accord pour louer ou vendre ce foncier.

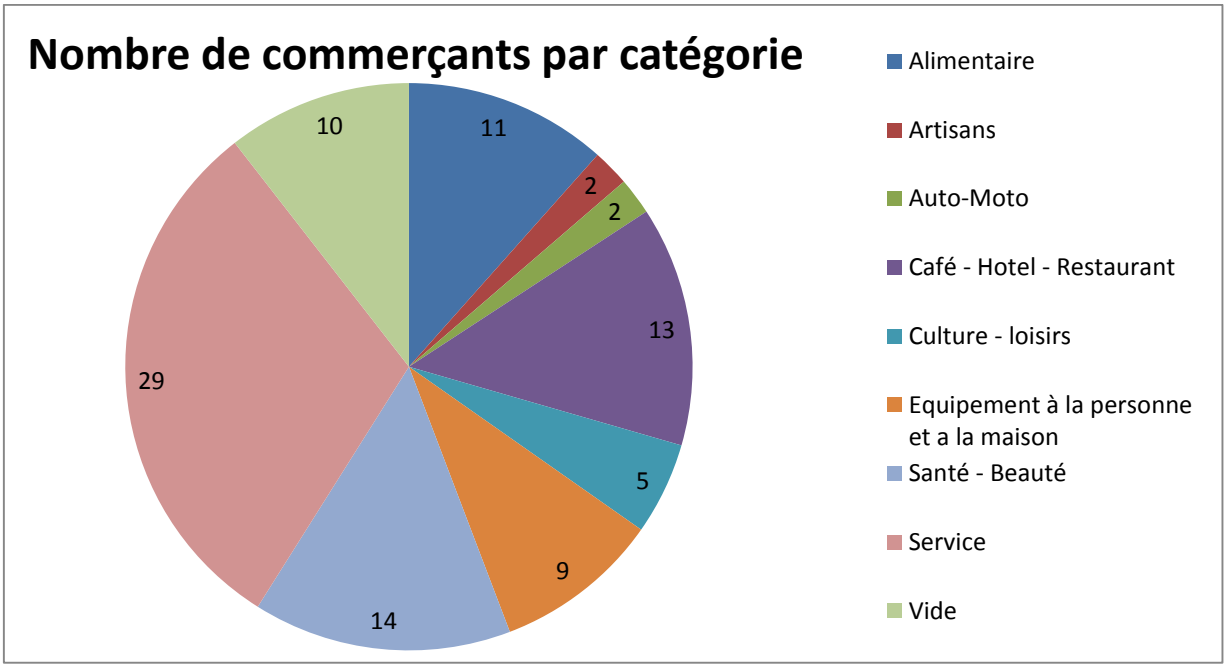


Figure 14 : Nombre de commerçants par catégorie, enquête 2015, Réalisation Guillaume SIMON

Le troisième est le pôle de l'Intermarché à Aubevoye, qui comprend un hypermarché avec une galerie marchande qui est composée d'une boulangerie et d'une presse (partie intégrante de l'Intermarché), d'un coiffeur et d'une cordonnerie indépendants. A cela s'ajoute un Bricomarché, une pharmacie (de 400 m²), un garage AD, un Autosur, un Kiabi, une brocante, un service de lavage auto et une station-service. Ce pôle se trouve dans le tissu urbain d'Aubevoye/Gaillon sur l'axe routier principal qui traverse Aubevoye (RD65).

Le quatrième, est celui de DIA à Aubevoye, il est composé d'un Discounter, d'un Gitem, d'un concessionnaire Peugeot, de la jardinerie Delbard et d'un garage indépendant. Il complète le pôle d'Intermarché, en proposant une nouvelle offre de loisirs avec la jardinerie ainsi qu'un magasin d'électroménager (le Gitem) et un concessionnaire automobile.

Le cinquième « pôle » quant à lui se trouve entre la Zone d'Activité de la Chartreuse et la Zone d'Activité de Gaillon/Aubevoye/St Pierre de Garenne. Il se compose d'un Aldi (ZA de la Chartreuse), d'un Lidl, d'un Point P et d'un concessionnaire Citroën. Ce « pôle » est disloqué sur le territoire avec l'axe RD316 qui le traverse et le fractionne ; il est également épars sur le territoire du fait de son intégration dans deux Zones d'Activités qui n'ont pas une vocation commerciale (contrairement aux autres pôles).

Le portrait de ville, dans la commune de Gaillon, réalisé par la chambre de commerce et d'industrie de l'Eure en 2013 nous fournit une analyse de l'offre aussi bien en hyper-centre que l'offre de GMS.

Il en découle pour l'hyper-centre un centre bourg ancien avec un bâti architectural (place de l'Eglise notamment). L'existence d'un patrimoine historique (le Château) et des possibilités de stationnement satisfaisantes. Cependant, de nombreux points faibles sont identifiés. Une rue principale qui monte ce qui constitue un handicap sur le plan commercial (difficulté à faire monter la clientèle). Une activité commerciale « concentrée » essentiellement entre le bas de la rue du Général de Gaulle et l'Eglise, la seconde partie est nettement moins intéressante sur le plan commercial car les boutiques sont moins nombreuses, plus dispersées et la qualité visuelle des magasins est de moins bonne facture. Des services qui occupent parfois les meilleurs emplacements. Le sens de circulation de la rue du Général de Gaulle (pas de traversée complète obligatoire du centre-ville, tourne à gauche à hauteur de l'Eglise), ainsi que l'étroitesse des trottoirs de la seconde partie de la rue, contribuent également à la baisse de fréquentation de cette portion de la rue.

Il en ressort une impression insuffisamment attractive des commerces pour susciter un réel désir « de faire les vitrines » et de se laisser attirer.

Les GMS s'articulent autour de 3 pôles commerciaux distincts. Avec une densité commerciale de 1265m² pour 1000 habitants, qui est conforme à la moyenne nationale. La création du nouvelle GMS (projet de l'Hyper U à Courcelles sur Seine) augmenterait la densité et serait largement supérieure à la moyenne nationale. Globalement l'offre alimentaire a évolué vers un positionnement bas de gamme sur le territoire.

3. L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE RESTE DU TERRITOIRE

Le reste du territoire n'est pas structuré en pôle commercial. Les activités qui se trouvent dans les autres communes relèvent majoritairement du commerce de proximité (voir 1. l'offre commerciale dite de « proximité »).

Cependant on peut noter la présence d'activités de commerce diverses en plus de ceux de proximité, telle que des coiffeurs ou instituts de beauté, des fleuristes, des toiletteurs canins, et de nombreux brocanteurs. On retrouve également deux agences immobilières dans la vallée d'Eure, une à Autheuil-Authouillet et l'autre à La Croix St Leufroy.

Le territoire est complété par une offre en hôtel, bar, restaurant satisfaisant. En effet on dénombre une vingtaine d'établissements sur toute la communauté de communes, avec une concentration plus importante en vallée d'Eure.

On note aussi la présence d'un taxidermiste dans la commune de la Croix Saint Leufroy (commerce qui est amené à disparaitre avec le départ à la retraite de son exploitant).

La vallée d'Eure possède une offre plutôt complète, mais avec des surfaces beaucoup plus petites. La majorité des commerces est concentrée sur la commune de La Croix St Leufroy. Elle symbolise la centralité de la vallée d'Eure, il est nécessaire de conforter cette centralité en proposant une meilleure offre de services et commerces, pour lutter contre l'évasion commerciale sur le territoire.

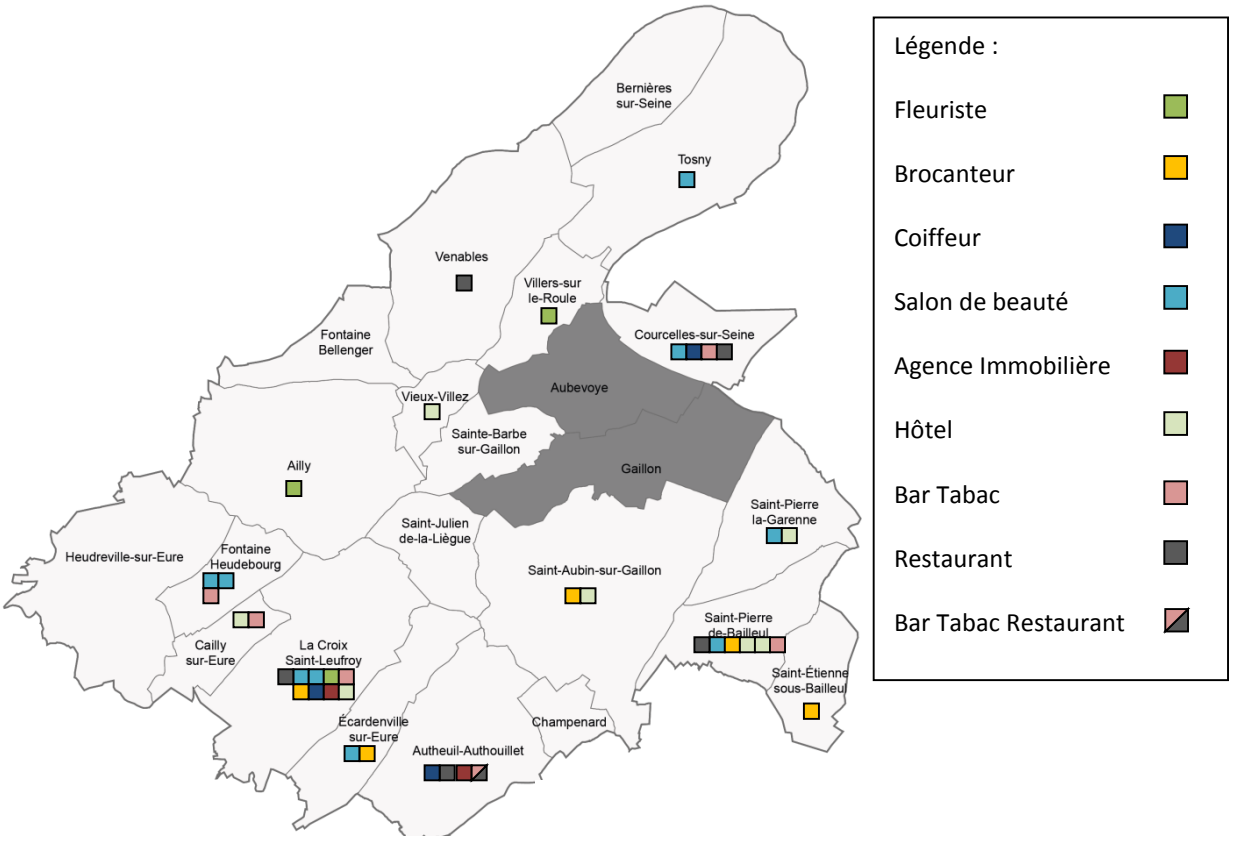


Figure 15 : Répartition des commerces sur la CCEMS (hors Gaillon/Aubevoye), SIG 2014 et enquête 2015, réalisation SIG et Guillaume SIMON

4. LES ACTIVITES NON COMMERCIALES

Le recensement des activités non commerciales a été plus difficile. Il s'appuie d'une part sur la mise à jour des panneaux RIS des Zones d' Activité de la communauté de communes et d'autre part sur les listings des inscrits aux chambres consulaires. On peut déjà constater qu'une forte majorité d'entreprises est présente dans les zones d'activité gérées par la communauté de communes (dans le cadre de sa compétence de développement économique). Le reste est regroupé dans de petites zones. Les artisans quant à eux ont été très difficiles à enquêter, du fait d'un manque de visibilité mais également de leurs horaires de travail, mise à part la faible proportion présente en ZA, le reste se trouvant éparpillé sur l'ensemble du territoire.

i. L'offre présente en Zone d'Activité ou Artisanale

Le territoire de la CCEMS compte 12 Zones d'Activité, qui forment 7 sites d'importance plus ou moins grande, et une zone industrielle majeure.

Le principal site (A) est celui de la Zone Industrielle d'Aubevoye, Gaillon, Saint Pierre la Garenne. Il regroupe les zones d'activité de la Chartreuse, des Artaignes et d'Aubevoye/Gaillon/Saint Pierre la Garenne. Elle s'étend sur 238 ha. Elle est composée de 60 entreprises pour environ 2 000 emplois. La majorité des grosses entreprises sont des entreprises de production (Pipelife, Syngenta) mais on retrouve également de nombreuses petites et moyennes entreprises qui ont une influence locale, régionale voir interrégionale (beaucoup avec l'Ile-de-France). Enfin on constate une forte présence d'entreprises de service aux entreprises (transporteurs, maintenance …). Il y a également la présence de quelques artisans au sein de la zone industrielle. Cette zone est la plus ancienne du territoire, avec des industries parfois vieillissantes ou en reconversion. On y trouve également sur ce site un quartier d'habitat avec quelques équipements.

Le second site (B) est celui de Saint Aubin sur Gaillon, qui regroupe les zones d'activité des Champs Chouette (tranches 1 et 2), des Houssières et du Bois de Saint Paul. Elle s'étend sur 81 Ha. Elle comprend 25 entreprises et emploie environ 800 salariés. Cette zone est caractérisée par la présence d'entreprises de production (LASCAUX mobilier Urbain, Euve

Prefa, ACP composite…) ou encore des transporteurs (Transport Piscopello, Jat Express…). Encore une fois on retrouve la présence de quelques artisans.

Le troisième site (C) est celui de Courcelles sur Seine, elle correspond à la future zone d'activité le Trou à Crillon qui comprend 12 lots à bâtir (soit une surface de 19 Ha) et une entreprise de production d'élément en béton (Rector Lesage). Ce site est actuellement en commercialisation mais le fait d'être excentré du territoire rend sa visibilité plus faible, et donc il est plus difficile de trouver des acquéreurs.

Identifiant	Nom de la ZA
1	ZAC des Champs Chouette 1ère tranche
2	ZAC des Champs Chouette 2ème tranche
3	ZA des Houssières
4	ZA du Bois de Saint Paul
5	ZA du Buisson
6	ZA de la Chartreuse
7	ZA des Artaignes
8	ZA Aubevoye / Gaillon / Saint Pierre la Garenne
9	ZA de la Côte des Sables
10	ZA du Trou à Crillon
11	ZA de Autheuil-Authouillet
12	ZA de la Croix Blanche
13	ZA des Heudrons

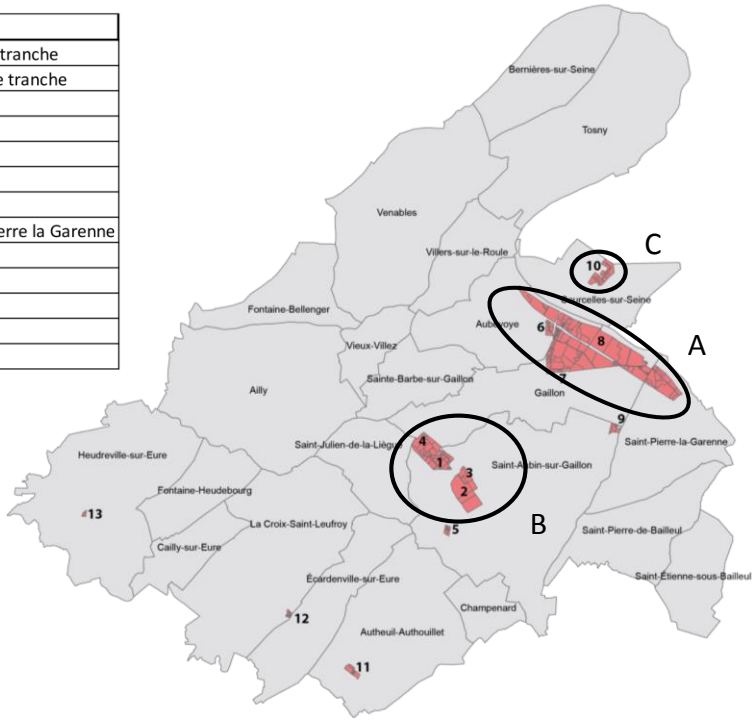


Figure 16 : Emplacement des Zones d'Activité, SIG 2014, réalisation SIG et Guillaume SIMON

Les autres zones d'activité sont de plus petite taille, entre 1 et 6 Ha. On en compte 3 en vallée d'Eure et 2 sur la commune de Saint Aubin sur Gaillon. La zone d'activité d'Autheuil-Authouillet fait 6 Ha, elle est composée de quatre entreprises, comprenant un transporteur (transport Riou), la zone emploi une dizaine de salariés. La zone artisanale de La Croix St Leufroy quant à elle fait 1 Ha et emploi également une dizaine de salariés dans trois entreprises. La ZA des Heudrons se trouve sur la commune d'Heudreville sur Eure, elle fait 1 Ha, avec trois entreprises qui emploient une vingtaine de salariés. Les zones d'activités présentes sur la commune de Saint Aubin sur Gaillon sont les Zones de « la côte des sables »

et « du Buisson ». Elles font respectivement 5 et 3 Ha. Elles emploient à toutes les deux une soixantaine de salariés.

On constate donc une forte présence d'industries dans les Zones d'Activité du territoire, mais aussi une faible part d'artisans, concentrés sur les villes de Gaillon/Aubevoye et Saint Aubin sur Gaillon. En effet la ZI Aubevoye/Gaillon/Saint Pierre la Garenne profite de la proximité avec l'autoroute A13 (environ 5 km) mais surtout de son emplacement en bord de Seine, ce qui permet d'utiliser le transport fluvial, et de sa proximité avec la gare de Gaillon/Aubevoye, ce qui permet l'utilisation du transport par voie ferrée.

Quant à la ZA des Champs Chouette elle est installée en bord d'autoroute, elle profite dans une moindre mesure à la présence de la Seine et de la voie ferrée. On note aussi une part importante d'entreprises du bâtiment et de construction (entreprises de travaux publics ou de production).

ii. L'offre en dehors des Zones d'Activités

Les villes de Gaillon et d'Aubevoye sont exclues de l'analyse, en effet la majorité des artisans se trouvent au sein des zones d'activité, ou dans le centre-ville. Ces deux lieux ont déjà été étudiés auparavant. Les quelques artisans qui sont hors de ces deux zones, se trouvent dans l'ensemble du territoire communal.

Pour les autres communes, il s'agit de voir la part des entreprises présentes, leurs types et leurs longévités (ont été exclus les artisans recensés également comme commerçant). Pour cela nous nous basons sur les listes des inscrits aux chambres consulaires, ainsi que les enquêtes menées sur le terrain en Mars 2015.

Le reste du territoire est maillé de nombreuses petites ou moyennes entreprises. Il en ressort la présence de 240 entreprises[10]. La répartition des entreprises est sensiblement équivalente sur le territoire entre les deux vallées et le plateau, 31% en vallée d'Eure (soit 75 entreprises), 35% en vallée de Seine (soit 86 entreprises) et 34% pour le plateau de Madrie (soit 82 entreprises).

[10] Hors zones d'activités, et activités liées aux commerces

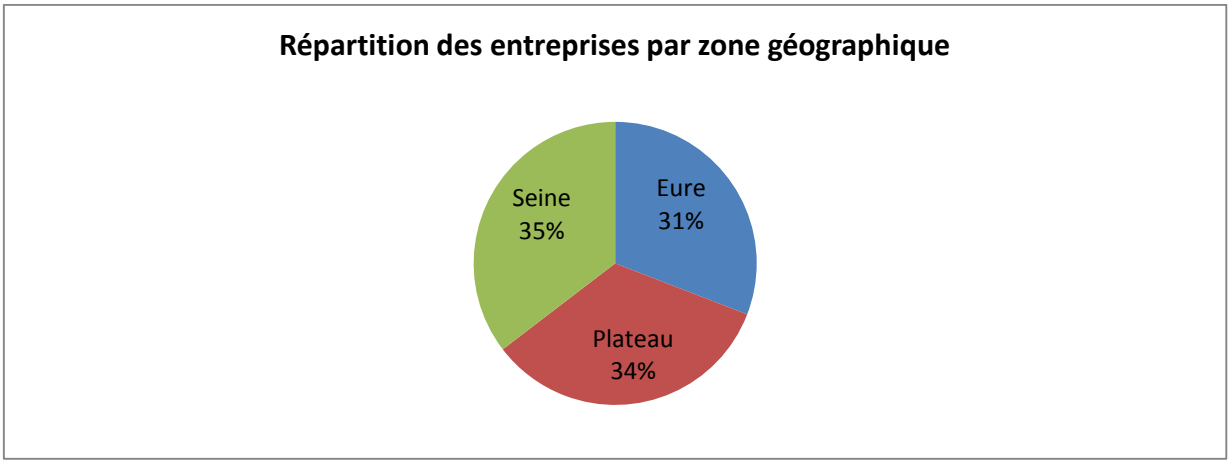


Figure 17 : Répartition des entreprises par zone géographique, CMA 2014, Réalisation Guillaume SIMON

On constate que la majorité des entreprises sont des entreprises de bâtiment (menuiserie, plomberie, maçonnerie…) ou de services aux entreprises (entretien, maintenance, transport…). On retrouve tout de même des artisans spécifiques, comme un taxidermiste, à la Croix St Leufroy, ou encore un maréchal ferrant, à Tosny.

III. LES ACTIONS ENVISAGEABLES POUR LE COMMERCE DANS LE TERRITOIRE DE LA CCEMS

Suite au diagnostic réalisé il m'a été demandé de proposer des actions réalisables sur le territoire et qui, bien entendu, répondent aux besoins de ce dernier. Pour cela j'ai effectué des recherches sur ce qu'il était possible de faire sur les territoires en terme de commerce, mais aussi sur ce que les EPCI voisins ont réalisés sur leur propre territoire.

J'ai pu effectuer quatre propositions, se caractérisant par des actions, des financements, ou des partenariats avec d'autres entités.

A. DROIT DE PREEMPTION DES BAUX COMMERCIAUX

Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune, en vue de le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

i. Les biens concernés

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure sont les suivants :

- fonds artisanaux,
- fonds de commerce,
- baux commerciaux,
- terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Le droit de préemption des baux commerciaux[11] ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal. En cas de cession simultanée des murs et du fonds,

[11] DPBC

l'acquisition des murs relève du DPU[12]. Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

ii. La délimitation du périmètre de sauvegarde

La procédure de DPBC suppose au préalable la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal. Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis de la CCI[13] et à la CMA[14]. Les chambres consulaires ont deux mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis est considéré comme favorable.

Une fois adoptée, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde doit faire l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant un mois et par une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

iii. La déclaration préalable

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, le cédant doit en faire la déclaration au maire.

Le cédant doit adresser au maire une déclaration d'intention d'aliéner, au moyen du cerfa n°13644*01 en 4 exemplaires, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par dépôt en mairie contre récépissé.

[12] Droit de Préemption Urbain
[13] Chambre de Commerce et d'Industrie
[14] Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes :

- le prix et les conditions de la cession envisagée,
- l'activité de l'acquéreur pressenti,
- le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail,
- le chiffre d'affaires réalisé par le cédant.

La déclaration préalable est obligatoire sous peine de nullité de la vente (prescrite au bout de 5 ans après la cession).

Le DPBC peut être exercé par la commune ou, par délégation de la commune, par l'établissement public de coopération intercommunale dont elle fait partie. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

iv. La rétrocession obligatoire du bien

Le maire, ou son délégataire, dispose d'un délai de **deux mois** pour exercer éventuellement le droit de préemption au profit de la commune, ou de l'établissement délégataire, ou y renoncer. Le silence équivaut à renonciation d'acheter le commerce. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

Le titulaire du droit de préemption, qui a mis en œuvre son droit de préemption doit, dans un délai de **deux ans**, effectuer la rétrocession du fonds de commerce, du fonds artisanal, du bail commercial ou du terrain, au profit d'un commerçant ou d'un artisan exerçant une activité préservant la diversité ou le développement des activités dans le périmètre concerné.

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal, le délai de rétrocession peut être porté à **trois ans**.

Avant toute décision de rétrocession, le maire doit afficher en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession : appel à candidatures, description du fonds, du bail ou du terrain, prix proposé et cahier des charges... La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire.

En cas de préemption d'un bail commercial, le bailleur, dont l'accord est obligatoire, peut s'opposer au projet de rétrocession en saisissant, en référé, le président du Tribunal de Grande Instance (TGI). Si la rétrocession n'a pas été faite au bout d'un an, l'acquéreur évincé dispose d'un droit de priorité pour l'acquisition du fonds, du bail ou du terrain.

Cette opération peut se faire en cas de danger pour la diversité du commerce de proximité (exemple mutation commerce / service) ou si elle présente une opportunité permettant le développement d'un projet d'intérêt général (exemple : installation d'une activité nouvelle).

Même si le droit de préemption n'est pas utilisé, il permet à la ville à la fois d'être informé des ventes mais également de faire pression sur les acquéreurs et les vendeurs en vue de négociations amiables.

v. L'intérêt pour la CCEMS

L'intérêt pour la CCEMS de recourir au DPBC est de maintenir un certain type de commerce sur le territoire et ainsi éviter la spécialisation des centres villes. Mais cela nécessite une gestion supplémentaire que toutes les communes du territoire ne peuvent supporter. Il faut aussi pouvoir assumer la charge financière liée aux acquisitions et revente des biens.

B. Le Bail de Maintien de Service ou de Commerce de l'EPF[15]

Dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Intervention 2012-2016, l'EPF agit aux côtés des collectivités qui décident d'investir pour le maintien de commerces et services de proximité. L'objectif est de donner aux collectivités locales, en l'absence ou en cas d'insuffisance d'initiative privée, la possibilité de maintenir ou d'implanter un commerce en se portant acquéreur de locaux ayant déjà accueillis, ou étant susceptibles d'accueillir une activité commerciale. Cette action peut également s'appliquer à la création d'un service public.

Cette action concerne les secteurs ruraux définis par l'EPF. L'ensemble du territoire de la CCEMS est considéré comme un territoire rural.

i. Le dispositif

Le bien est acquis, par l'EPF et porté dans les conditions décrites au titre de la convention de réserve foncière, à savoir principalement :

- Durée de portage de 5 ans
- Actualisation annuelle de 2 %

Contrairement aux règles qui s'appliquent en matière de réserves foncières et compte-tenu de l'objectif poursuivi, l'immeuble peut recevoir sa destination finale dès son acquisition par l'EPF, sous réserve d'avoir régularisé un bail commercial avec l'installation du preneur. Ainsi, un bail de 9 ans est consenti par l'EPF avec l'intervention de la collectivité au profit d'un exploitant choisi par cette dernière aux conditions ci-après fixées. Il ne peut être passé de bail sans la participation de l'EPF à ce contrat.

Au terme des 5 ans, l'immeuble loué par la collectivité est racheté selon les conditions de la convention de rachat passée entre l'EPF et la collectivité.

La collectivité devient alors propriétaire de l'immeuble et seul bailleur.

[15] Etablissement Public Foncier

ii. Les conditions et modalités de mise en œuvre

Le bien est situé en milieu rural. L'opportunité du maintien ou de la création du commerce, souhaitée par la collectivité, doit être justifiée, au moment de la demande d'intervention, par la production d'un audit ou d'une étude de marché réalisée par exemple par la Chambre de Commerce.

Le choix du preneur à bail doit avoir fait l'objet d'une étude sur ses qualifications professionnelles (aptitude, expérience...) et capacités financières à porter le projet (réalisation de travaux, rachat éventuel du bien à la Collectivité). Le choix du preneur est soumis à l'accord préalable de l'EPF.

L'acquisition de l'immeuble vise au maintien ou à la création d'un commerce. Cette acquisition ne peut pas être motivée par la demande du commerçant, qui serait par ailleurs propriétaire des murs et souhaiterait s'en dessaisir tout en continuant à exercer son activité. Pour le cas du maintien d'un commerce existant, le bail commercial en vigueur devra être résilié préalablement à la signature de l'acte d'acquisition par l'EPF, afin que le bien soit acquis libre. Un nouveau bail commercial tripartite (EPF/Collectivité/Preneur) sera régularisé après la dite acquisition.

Un état des lieux d'entrée devra être réalisé avant la prise de possession. Le locataire devra justifier d'une assurance professionnelle pour son activité à compter de la signature du bail.

Étant donné l'objectif poursuivi, impliquant une mise en place rapide du commerce pendant la période de portage, le bail commercial pourra prévoir les travaux nécessaires d'aménagement et de mise aux normes du local commercial en prévoyant que la Collectivité ou le preneur les aura à sa charge.

Les conditions dans lesquelles l'EPF accepte la réalisation de travaux seront précisées dans le bail ; notamment la nature des travaux autorisés, l'autorisation préalable de l'EPF avant leur réalisation, ainsi que les modalités financières.

Le bail est consenti moyennant un loyer, à négocier avec le locataire en fonction des autres conditions mises au contrat. Par principe, le loyer est encaissé par l'EPF pendant la

durée du portage (sauf cas particulier), puis après rachat de l'immeuble par la commune. Il s'y ajoute de manière courante le remboursement de l'impôt foncier et des charges.

Ce dispositif peut être utilisé en complément de la mise en place du droit de préemption des baux commerciaux. En effet l'EPF peut se substituer aux collectivités en manque de moyen pour racheter les locaux ou baux, afin de maintenir une diversité des commerces.

iii. L'intérêt pour la CCEMS

En complément du DPBC, l'EPF peut se porter acquéreur de locaux commerciaux ayant besoin d'être conservés, notamment pour les petites communes du territoire qui n'ont que peu de locaux de disponibles. Cependant il est encore une fois nécessaire à la commune de se constituer un fonds pour pouvoir, dans le délai de 5 ans, racheter le bien à l'EPF.

C. LE FONDS D'INTERVENTION POUR LES SERVICES, L'ARTISANAT ET LE COMMERCE (FISAC)

Le FISAC est un dispositif principalement destiné à **financer** les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.

Les aides financières prennent la forme de subventions, après sélection des dossiers de demande de subvention à la suite d'appels à projets.

i. Domaines d'intervention

Le FISAC intervient dans 3 types d'opérations :

Des opérations collectives qui concernent un ensemble d'entreprises appartenant à un secteur géographique déterminé, fragilisé par l'évolution démographique ou par une situation économique particulièrement difficile, et dont le chiffre d'affaires est inférieur à 1 millions d'euros hors taxes (la surface de vente des entreprises à vocation alimentaire ne peut excéder 400 m^2). Ces opérations sont conduites par les collectivités territoriales, leurs groupements ou leurs établissements publics, les chambres de commerce et de métiers ou une société d'économie mixte à capitaux majoritairement publics qui en assurent la maîtrise d'ouvrage.

Les subventions sont alors versées aux personnes morales de droit public et à leurs groupements.

Les subventions financent :

- les dépenses de fonctionnement (animation, assistance technique, conseil, promotion, investissements immatériels) des personnes morales conduisant l'opération (actions collectives de dynamisation et valorisation du commerce de proximité, conseils, diagnostics et études d'évaluation, les charges d'investissement des personnes morales conduisant l'opération),
- les dépenses d'investissement des entreprises de proximité situées dans le périmètre de l'opération (modernisation des locaux, sécurisation, accessibilité).

Des opérations individuelles en milieu rural, si la commune (bourg, hameau) a moins de 3 000 habitants, ou si le chiffre d'affaires HT de l'entreprise est inférieur à 1 000 000 €. Sont concernées les entreprises dites de proximité et seule sur la commune à exercer cette activité ainsi que les activités non sédentaires.

Des actions spécifiques au niveau national ; ces actions peuvent être décidées par le ministère chargé du Commerce pour anticiper ou accompagner l'évolution et les mutations des secteurs du commerce, de l'artisanat ou des services.

Elles donnent lieu à l'établissement de règlements spécifiques pris par le ministre fixant les modalités spécifiques d'intervention du FISAC.

ii. Les entreprises concernées

Toutes les entreprises commerciales, artisanales ou de services à l'exclusion des pharmacies, des professions libérales, ainsi que des activités liées au tourisme (campings, hôtels-restaurants, restaurants gastronomiques).

Toutefois, les cafés et restaurants peuvent en bénéficier lorsque l'essentiel de leurs prestations s'adresse à la population locale.

Les commerçants non sédentaires sont éligibles

iii. Les caractéristiques du projet

Pour être éligibles, les projets doivent présenter certaines caractéristiques :

- Ils doivent s'appuyer sur des besoins identifiés.
- Ils doivent être économiquement viables et concerner des marchés réels.
- Ils ne doivent pas induire de distorsion de concurrence.

La maîtrise d'ouvrage peut être publique ou privée. Si elle est privée elle doit être agréée par la commune d'habitation (délibération du conseil municipal).

iv. Les dépenses éligibles

Les investissements relatifs à la modernisation des entreprises et des locaux d'activité (vitrines incluses), les investissements relatifs à la sécurisation, les investissements favorisant l'accès des entreprises aux personnes handicapées et à mobilité réduite sont éligibles au fonds

FISAC. De plus, si la maîtrise d'ouvrage est publique, sont éligibles également : les achats de locaux (hors fonds de commerce ou artisanal) ainsi que l'aménagement des abords des commerces.

v. Forme et montant de l'aide

Le FISAC intervient sous forme de subvention à hauteur de :

Opérations collectives *:*

- 30 % maximum pour les dépenses de fonctionnement (animation, assistance technique, conseil, promotion, investissements immatériels),
- 20 % maximum pour les investissements subventionnables. Ce taux est porté à 30 % pour les aménagements destinés à faciliter l'accessibilité des entreprises à tous publics.

Les taux d'aides sont cependant appliqués seulement pour des dépenses inférieures ou égales à **800 000 € HT**. Au-delà de ce montant, le taux est de **10 %** des dépenses éligibles.

Opérations individuelles *:*

- 30 % maximum des dépenses éligibles portés à 40 % maximum pour les dépenses liées à la sécurisation des entreprises et des locaux d'activités et pour les dépenses d'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite

Le montant des dépenses est limité **à 75 000 € HT** et ne peut être inférieur à **10 000 €.**

Le remplacement d'équipements obsolètes ou amortis n'est pas, en principe, éligible aux aides du FISAC. Toutefois, il peut être financé s'il a pour but de contribuer au maintien d'une activité ou d'un service de proximité en zone rurale.

Le matériel d'occasion est éligible dans les cas de transmissions-reprises d'entreprises, sous réserve de la production d'actes authentifiant la vente et d'une attestation du vendeur selon laquelle le matériel n'avait pas été subventionné à l'origine. Cette disposition s'applique également dans le cas d'acquisition de camions de tournées d'occasion.

vi. La procédure

Le demandeur doit constituer un dossier comprenant :

- les données permettant d'évaluer le projet ;
- les informations techniques détaillées sur les objectifs poursuivis et les actions envisagées pour les atteindre ;
- le coût prévisionnel de chaque action ;
- le plan de financement faisant apparaître la participation de chacun des partenaires, le montant de la subvention demandée et un échéancier si l'opération a un caractère pluriannuel ;
- un engagement du bénéficiaire à mentionner l'existence de l'aide et son montant dans les documents d'information, de communication (panneaux de chantier) et à donner accès à toutes les informations utiles sur l'opération sur une période de 5 ans ;
- un relevé d'identité bancaire ou postal ;

Les dossiers sont adressés en 2 exemplaires à la DIRECCTE[16] qui les instruit et les transmet, avec son avis, à la DGCIS[17].

La décision d'attribution est prise par le ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

Les opérations financées doivent être exécutées dans les 3 ans suivant l'attribution de la subvention.

Le bénéficiaire doit fournir, dans les 6 mois suivants la fin de l'opération, des justificatifs sur l'emploi de l'aide reçue (frais engagés, conformité des factures, etc.) et une évaluation de la réalisation de l'opération.

vii. L'intérêt pour la CCEMS

Le FISAC pourrait répondre à certains besoins des communes en matière de financement, notamment pour la mise en place d'amélioration pour la rue du général de Gaulle à Gaillon (accessibilité pour les PMR, animation, rénovation). Les fonds FISAC

[16] Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi
[17] Direction Générale de la Compétitivité, de l'Industrie et des Services

pourraient également être utilisés pour l'achat de locaux commerciaux et ainsi favoriser la mise en place de nouveaux commerçants et élargir l'offre commerciale.

D. RECENSEMENT ANNUEL DES COMMERCES ET ARTISANS

Il serait envisageable pour la communauté de communes et les communes, d'effectuer un travail de recensement des commerces et artisans du territoire afin de créer un répertoire qui peut être aussi bien utilisé par les professionnels, les services de la communauté ou des communes, mais aussi par les particuliers.

Ce type de répertoire ne nécessite pas de gros moyens. Une personne pourrait être chargée du recensement dans chaque Commune tout dépend de la taille de la commune et des changements plus ou moins nombreux des commerçants et artisans. Il nécessite cependant une forte volonté des communes de créer et de transmettre une mise à jour annuelle des commerces et artisans.

Mais une mise à jour par les personnels (et/ou élus pour les petites communes) des communes serait une plus-value car elle leur permettrait une meilleures connaissance de leur territoire.

Cette mise à jour annuelle permet également d'effectuer une analyse rapide du changement des commerces et artisans, entre les nouvelles créations et disparitions chaque année, cela à l'échelle communale mais aussi intercommunale.

E. PROPOSITION DE REAMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE GAILLON

J'ai voulu proposer une démarche plus novatrice pour le centre-ville de Gaillon, et plus particulièrement pour la rue du Général de Gaulle qui comme nous l'avons vu plus haut est la rue commerçante du territoire (*figure 20)*.

Mme Chivot et Mme Bastide, de la CCEMS, m'ont demandées de bien préciser, dans ma présentation et mon dossier d'étude, que cette proposition n'était qu'une esquisse qui était de ma propre initiative et non pas un souhait de la CCEMS. La mise en œuvre de cette option nécessiterait des études approfondies sur sa réalisation et son impact.

Mes propositions d'aménagements portent sur la piétonisation plus ou moins grande de la rue du Général de Gaulle. Il faut noter que cet aménagement peut rentrer dans le cadre d'un financement du FISAC. De plus la CCEMS doit intervenir dans le centre-ville de Gaillon pour remplacer des canalisations d'eau vieillissante, il s'agirait de mutualiser les travaux afin d'en réduire les coups.

J'ai pu constater qu'avec de nombreux locaux vides dans la rue, quelques commerces fermés au moment du marché (*figure 22* et témoignage de commerçant), une circulation souvent difficile, l'accès à ce secteur était peu pratique.

Pourtant on peut voir que l'offre en terme de place de stationnement (en excluant les places présentes dans la rue du Générale de Gaulle) est tout à fait satisfaisante en centre -ville (plus de 500 places [18]présentent dans un rayon de 200m autour de la rue).

[18] Nombres de places présentes uniquement dans les parkings en jaune sur la carte



Figure 18 : Emplacement des stationnements Gaillon, Géoportail, réalisation Guillaume SIMON, Mai 2015

La présence du parking du château (**A**) est sous exploité, il peut accueillir de très nombreuses voitures (150 à 200 véhicules, peut-être plus), et il se situe à moins de 200 m de la rue du Général de Gaulle (le jour du marché il n'y avait qu'une dizaine de voitures stationnées, *figure 25*).

Ensuite le parking du groupe scolaire Paul DOUMER (**B**), offre 100 places de stationnement à 50 m de la rue, cet espace est déjà utilisé les jours de marché mais est rendu difficile d'accès par la présence d'une partie du marché à l'entrée de la rue.

Le reste de l'offre se situe autour de la rue sur des parkings de résidence (**C**) allant de 50 à 200m de distance et de 10 à 50 voire 100 places pour les plus grands.

i. Proposition 1 : piétonisation de l'office de tourisme à l'Eglise

La proposition 1 est de piétonniser la rue entre l'office de tourisme et la place de l'église (comme à l'heure actuelle le mardi matin). Cela permettrait une meilleure visibilité des commerçants et offrirait une rue agréable non encombrée par des voitures.

La piétonisation partielle des rues Yves Montand, des Arrières Fossés (*figure 21),* et de la rue Pierre Brossolette (*figure 28)* est nécessaire pour éviter leurs utilisations en tant que parking par les non-habitants des rues. L'interdiction d'accès peut se faire par des bornes amovibles.

De plus cette semi-piétonisation permettrait d'étendre le marché du mardi matin (le plus important du territoire) sur des rues perpendiculaires, ce qui est déjà le cas dans la rue des arrières fossés. Cela permettrait d'offrir une meilleure visibilité aux commerçants ainsi qu'à la ville. La circulation s'effectuerait par les rues Verte (*figure 24*) et du Four à Baon (*figure 26*) pour remonter la rue, et toujours par la rue des Arrières Fossés pour la descendre (comme à l'heure actuelle).

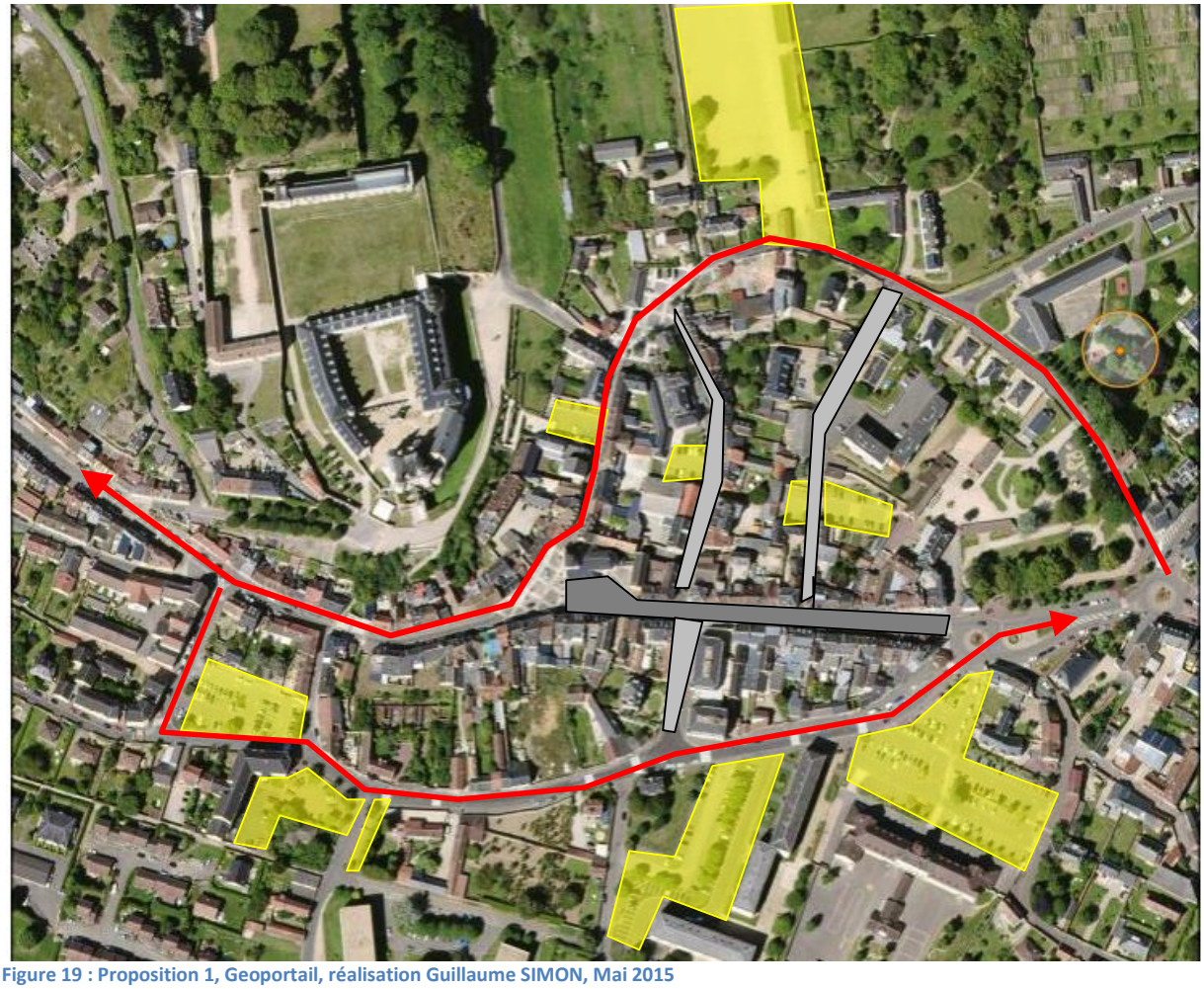


Figure 19 : Proposition 1, Geoportail, réalisation Guillaume SIMON, Mai 2015

Cette modification de circulation nécessite un aménagement des rues spécifiques pour une meilleure circulation, suppression du stationnement en bord de rue, mise en place de ralentisseur. Car la rue Verte (*figure 24*) est étroite à certain endroit et ne possède pas, sur l'ensemble de son linéaire, de trottoir pour les piétons. Il serait nécessaire de créer des voies piétonnes qui reliraient la rue du Général de Gaulle aux différents parkings identifiés, ces voies peuvent être faites dans les rues semi-piétonnes.

Il serait envisageable d'effectuer un test en rendant piétonne la rue seulement pendant une certaine période (vacances scolaires, période estivale…) ; pour voir comment seraient perçus les nouveaux aménagements par les riverains (consommateurs, commerçants, visiteurs…).

De plus la nécessité de réaliser des travaux de changement de canalisation d'eau dans les rues du Général de Gaulle et du Four à Baon serait une occasion à saisir afin de réduire certains coûts (liés notamment à la voirie).

ii. *Proposition 2 : piétonisation de l'office de tourisme à la rue des cavaliers, ainsi que la rue du Four à Baon*

La deuxième proposition se veut plus ambitieuse, elle est de piétonniser l'ensemble de la rue du Général de Gaulle ainsi que la rue du Four à Baon (*figure 26*). Ceci permettrait de mettre en valeur l'ensemble des commerçants de la rue et également de redynamiser la rue du Four à Baon (ou se trouve déjà quelques artisans, ainsi que des locaux vides).

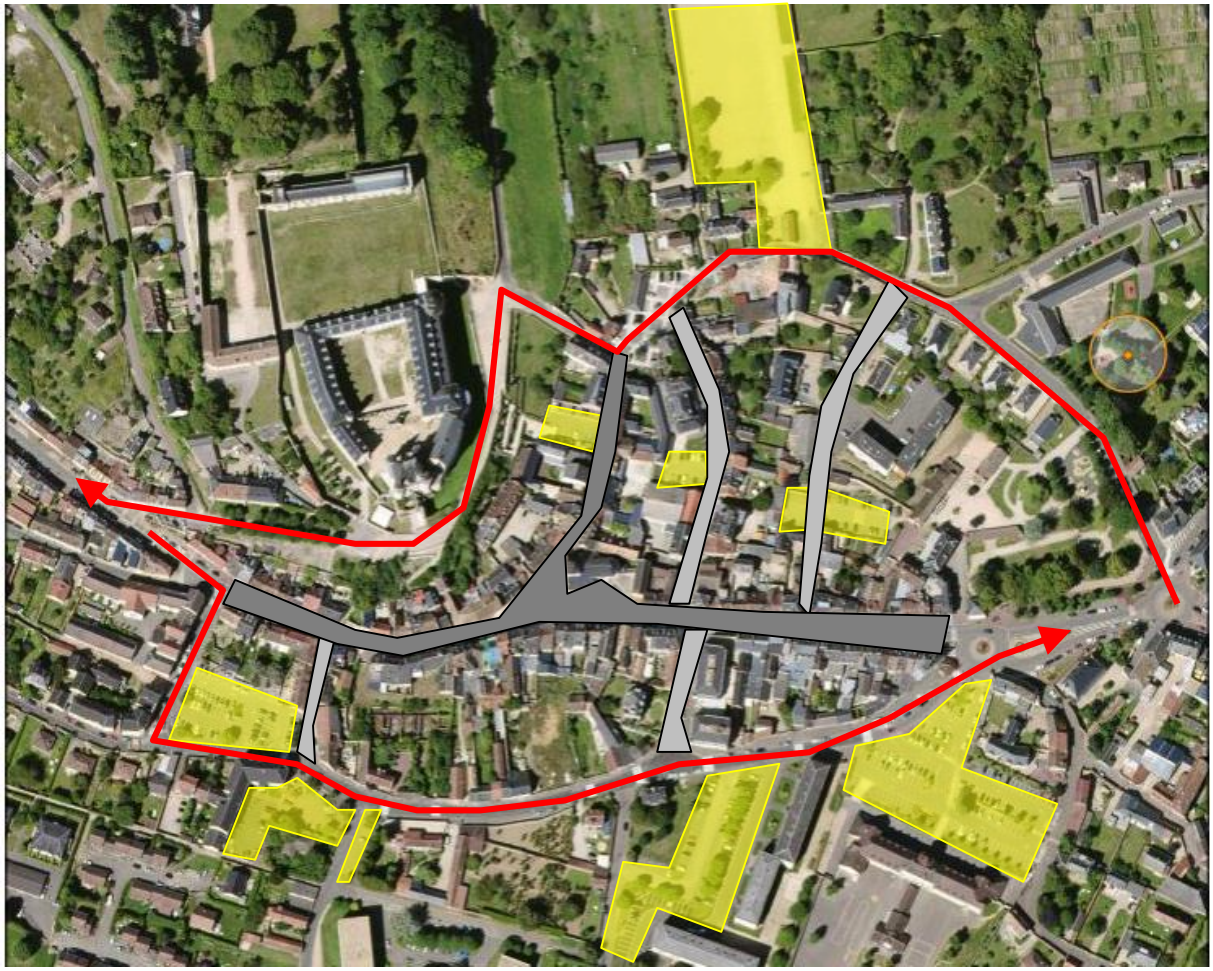


Figure 20 : Proposition 2, Géoportail, réalisation Guillaume SIMON, Mai 2015

De même que pour la proposition 1, les rues Yves Montand, des Arrières Fossés (sur les deux linéaires qui s'arrêtent dans la rue du Général de Gaulle) et de la rue Pierre Brossolette seraient piétonnisées partiellement (avec des bornes amovibles). Cette plus grande piétonisation encore une fois permettrait l'étalement du marché et d'offrir aux

commerçants une plus grande visibilité et ainsi les commerces qui ferment habituellement le mardi matin à cause du marché seraient plus enclin à ouvrir.

Le contournement de la rue s'effectuerait par les rues : verte, Adrienne Gondre et enfin par l'allée du Château (*figure 24-27-23*). Cette dernière nécessite de plus lourds investissements pour pouvoir accueillir une route. Là encore il y a un besoin de sécurisation d'accès aux différents parkings et des voies de circulation piétonne.

F. PROPOSITION DE REMISE EN PLACE D'UNE UNION COMMERCIALE

Une Union Commerciale existe pour la rue du Général de Gaulle à Gaillon, mais elle n'a que peu de présence et d'implication dans le tissu économique, elle manque également cruellement de visibilité (c'est de façon fortuite, lors d'une de mes présentations aux élus que j'en ai appris l'existence).

La remise en place d'une Union Commerciale sur la rue du Général de Gaulle serait un plus pour la commune et le développement du commerce dans cette dernière. En effet cette Union pourrait porter des actions de mise en valeurs des commerces, via des animations (fête de village, fête de noël …).

Une Union Commerciale à l'échelle intercommunale pourrait être également envisageable afin de représenter l'ensemble des commerçants du territoire.

G. LES RESTITUTIONS AUPRES DES ELUS

J'ai été chargé de présenter mon travail aux élus de la CCEMS à deux occasions : une première fois dans le cadre restreint d'une commission de développement économique, puis dans le cadre plus large d'une session d'un bureau communautaire.

i. Commission de Développement Economique 20 Avril 2015

Cette commission est composée de six élus, de la directrice du service développement et protection du territoire et de la chargée de mission développement économique. Cette commission a pour mission de réfléchir sur la politique de la CCEMS en matière de développement économique. Elle s'occupe également de définir les priorités d'aménagement des zones d'activités du territoire. L'ordre du jour était : L'état d'avancement des zones économiques et un point d'étape du diagnostic commercial et artisanal.

Les élus se sont fortement intéressés à la méthodologie que je leur ai présentée ainsi qu'aux actions envisageables. Ma présentation a été suivie de longs débats et échanges enrichissants, notamment sur le droit de préemption des baux commerciaux, qui a intéressé de nombreux élus qui m'ont demandé de compléter mes recherches (ce qui m'a amené à trouver les possibilités d'aide par l'EPF). Ce dernier est mis en place par la commune de Gaillon, mais qui ne peut pas vraiment l'appliquer du fait de manque de moyen financier.

Les membres de la commission ont décidé suite à ma présentation sur proposition de Mme Chivot de présenter mon travail lors du prochain bureau communautaire. L'ensemble des membres a été d'accord.

ii. Bureau Communautaire 19 Mai 2015

Le bureau est composé de 18 élus (le président et l'ensemble de ces vice-présidents, ainsi que le directeur général des services et les directeurs des différents services). Il prépare le conseil communautaire en définissant les grandes orientations des projets pour le territoire. L'ordre du jour était la présentation de mon travail et la présentation du projet de territoire.

Lors de cette présentation les élus se sont plus attardés sur l'état des lieux du territoire. Ils ont été notamment intéressés par les données chiffrées (nombre de

commerçants/entreprises, nombre d'emplois…). Certains élus ont été surpris des résultats, dont ils n'avaient pas forcément conscience sur leur territoire. L'exposé sur les préconisations pour le territoire, a été à nouveau suivi de nombreux échanges entre les élus (le président m'avait donné 15 minutes de présentation, l'échange qui a suivi a duré 45 minutes). Les élus ont échangé entre eux sur les difficultés pour garder actifs les commerces dans leurs communes. Beaucoup ont exprimé la difficulté d'établir l'équilibre financier des projets ; compte tenu de l'écart entre le montant des investissements à faire et le revenu envisageable pour le commerce, celui-ci étant même, bien souvent, trop faible pour assurer son maintien.

A cette occasion j'ai pu constater que de nombreux élus s'étaient déjà penchés sur la question du maintien de leurs commerces et de la non-spécification de ces derniers. Mais souvent la question budgétaire était le frein principal à la mise en œuvre de solutions.

Le président a conclu les échanges en ces termes : « Nous avions conscience de l'existence des problèmes, mais nous n'avions pas forcément les solutions. Maintenant il ne nous reste plus qu'à agir. »

Cette présentation a marqué la fin de ma mission sur le diagnostic commercial de la CCEMS.

CONCLUSION

La question de la prise en compte du commerce au niveau des territoires est délicate et complexe. Elle est difficile à appréhender pour les communes et les communautés de communes de petites tailles du fait :

- D'un cadre réglementaire complexe, peu adapté et instable :

La succession des textes de loi a abouti à une complexification, renforcée par les changements fréquents (exemple de la suppression des DAC avec la loi ALUR et leurs réintégrations avec la loi ACTPE la même année).

- D'un manque de temps et de moyens pour ces collectivités locales :

Pour la CCEMS le diagnostic a été réalisé uniquement à l'occasion de la réalisation de mon stage. Les services de la communauté de communes n'ont pas les moyens et le temps de le faire. Ce diagnostic a été l'occasion, pour les élus, de lancer une réelle réflexion au sein de leurs propres conseils sur ce sujet. Au cours des deux restitutions que j'ai faites j'ai été interpellé longuement, aussi bien sur la partie diagnostic que sur la partie des actions proposées.

Il existe néanmoins des moyens d'action pour favoriser le maintien et le développement des activités commerciales dans ces territoires et ainsi éviter la spécialisation des centres villes vers les activités de services:

- Par un contrôle et des interventions au moment des cessions des baux commerciaux : mise en œuvre des droits de préemption ou action de l'Etablissement Public Foncier (Bail de Maintien de Service ou de Commerce)
- Par l'utilisation d'aides aux financements : fonds FISAC par exemple
- Par une meilleure connaissance du tissu commercial local et de son évolution : mise en place d'un recensement annuel sur le territoire.

Il serait également important d'avoir une réflexion sur la question de la délivrance des autorisations d'urbanisme (qui font parties du flou législatif). Je pense que l'on pourrait diviser ces dernières, en proposant deux échelles d'administration. La première pour les demandes concernant les commerces de proximité, à traiter à l'échelle intercommunale afin de permettre leurs bonnes répartitions sur l'ensemble du territoire. La seconde pour les grandes et moyennes surfaces (les GMS) et les ensembles commerciaux, qui doivent être traitées à une échelle plus grande, départementale ou régionale afin qu'encore une fois la répartition soit cohérente sur l'ensemble du territoire

D'une façon générale je trouve qu'il manque une réelle réforme sur ces questions, un début avait été mené en 2010 par les députés Ollier et Piron mais elle n'a pas été suivie pas le reste de l'assemblée.

ANNEXES

Dossier Photos de Gaillon : Marché et Voies de circulations



Figure 21 : Rue du Général de Gaulle, mars 2015, Guillaume SIMON





Figure 22 : Rue des Arrières Fossés, Mars 2015, Guillaume SIMON



Figure 23 : Commerce fermé le matin du marché, Mars 2015, Guillaume SIMON



Figure 24 : Allée du Château, Mars 2015, Guillaume SIMON





Rue étroite à de nombreux endroits, et absence de trottoir sécurisé pour piéton.

Figure 25 : Rue verte, Mars2015, Guillaume SIMON



Figure 26 : Parking du Château, Mars 2015, Guillaume SIMON









Commerces fermés définitivement ?
Rue utilisée pour contourner le centre-ville les jours de marché.

Figure 27 : Rue du Four à Baon, Mars 2015, Guillaume SIMON



Figure 28 : Rue Adrienne Gondre, Mars2015, Guillaume SIMON





Figure 29 : Rue Pierre Brossolette, Mars 2015, Guillaume SIMON

BIBLIOGRAPHIE

Etude du Tissu Commercial et Artisanal – SDPT/CC Eure Madrie Seine – 2015

SCOT – THEMA Environnement/ Agence SIAM / CC Eure Madrie Seine – 2010

Diagnostique des Espaces d'Activités – CCI Eure – 2011

Panorama 2014 des Zones d'activité économique – CCI Eure – 2014

Urbanisme Commercial – AdCF – Juillet 2012

De l'urbanisme Commercial au commerce dans l'urbanisme – FNAU – 2007

Légifrance.org.fr – Consulté en Mai 2015

Insee.fr – Dossier Thématique CC EMS – Consulté en Février 2015

Artisanat27.com – CMA de l'Eure – Consulté en Février 2015

CCAE.fr – Site de la Communauté de communes des Andelys et ses environs – Consulté en Février 2015

Agglo-seine-eure.fr – Site de la communauté d'agglomération Seine Eure – Consulté en Février 2015

Cape27.fr – Site de la communauté d'agglomération des portes de l'Eure - Consulté en Février 2015

Le-gea.fr – Site du Grand Evreux Agglomération - Consulté en Février 2015

Dossier Opération FISAC – APCE – Mars 2015

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Carte CCEMS avec Bâti, réalisation SIG CCEMS, Mars 2015 17
Figure 2 : CCEMS avec axes de communication, réalisation SIG CCEMS, 2014 20
Figure 4 : Evolution de population du département de l'Eure 21
Figure 4 : Evolution de la population de la CCEMS 21
Figure 5 : EPCI limitrophe de la CCEMS, réalisation SIG CCEMS, 2014 22
Figure 6 : Superposition des SCOT et EPCI, réalisation SIG CCEMS, 2015 23
Figure 7 ; Répartition du chiffre d'affaire des commerces de la CCEMS, CCEMS, 2012 25
Figure 8 : Zone de chalandise non alimentaire, SDAC de l'Eure, 2012 26
Figure 9 : Zone de chalandise alimentaire, SDAC de l'Eure, 2012 26
Figure 10 : Carte des Polarités, SDAC 2012, Département de l'Eure 27
Figure 11 : Emplacement commerce de proximité, SIG 2014 et enquête 2015, Réalisation Guillaume SIMON 29
Figure 12 : Emplacement des marchés et food-truck, SIG 2014 et enquête 2015, Réalisation Guillaume SIMON 30
Figure 13 : Implantation zone commerciale ; Géoportail 2015; réalisation Guillaume SIMON 31
Figure 14 : Nombre de commerçants par catégorie, enquête 2015, Réalisation Guillaume SIMON 33
Figure 15 : Répartition des commerces sur la CCEMS (hors Gaillon/Aubevoye), SIG 2014 et enquête 2015, réalisation SIG et Guillaume SIMON 36
Figure 16 : Emplacement des Zones d'Activité, SIG 2014, réalisation SIG et Guillaume SIMON 38
Figure 17 : Répartition des entreprises par zone géographique, CMA 2014, Réalisation Guillaume SIMON 40
Figure 18 : Emplacement des stationnements Gaillon, Géoportail, réalisation Guillaume SIMON, Mai 2015 55
Figure 19 : Proposition 1, Geoportail, réalisation Guillaume SIMON, Mai 2015 56
Figure 20 : Proposition 2, Géoportail, réalisation Guillaume SIMON, Mai 2015 58
Figure 21 : Rue du Général de Gaulle, mars 2015, Guillaume SIMON 65
Figure 22 : Rue des Arrières Fossés, Mars 2015, Guillaume SIMON 65
Figure 23 : Commerce fermé le matin du marché, Mars 2015, Guillaume SIMON 66
Figure 24 : Allée du Château, Mars 2015, Guillaume SIMON 67
Figure 25 : Rue verte, Mars2015, Guillaume SIMON 68
Figure 26 : Parking du Château, Mars 2015, Guillaume SIMON 68
Figure 27 : Rue du Four à Baon, Mars 2015, Guillaume SIMON 69
Figure 28 : Rue Adrienne Gondre, Mars2015, Guillaume SIMON 70
Figure 29 : Rue Pierre Brossolette, Mars 2015, Guillaume SIMON 70

Quel avenir pour le commerce dans les petites communautés de communes ?

A partir de l'étude réalisée sur le tissu commercial et artisanal au sein de la Communauté de Commune Eure Madrie Seine (27) nous aborderons la question de la prise en compte du commerce dans les territoires et des moyens d'actions pour assurer son maintien dans les territoires soumis à la pression commerciale de territoires voisins.

Après un rappel du cadre réglementaire actuel nous exposerons la méthodologie et les résultats de notre étude qui met en évidence les difficultés rencontrées par les élus des petites collectivités, du fait essentiellement:

- D'un cadre réglementaire complexe et peu adapté.
- D'un manque de temps et de moyens.

A l'issue de cet exposé nous proposerons des moyens d'actions à mettre en œuvre pour favoriser le maintien et le développement des activités commerciales dans ces territoires :

- En agissant sur la cession des baux commerciaux : via le droit de préemption ou l'action de l'Etablissement Public Foncier.
- En recherchant des financements (fonds FISAC).
- En améliorant la connaissance de la réalité du tissu commercial local et de son évolution (recensement annuel).
- En modifiant les règles de délivrance des autorisations d'urbanisme en distinguant un échelon local pour les petits commerces de proximité et un échelon département ou régional pour les moyennes et grandes surfaces.

Mot Clés :

Commerce – Territoire – Communauté de Communes – Urbanisme – Aménagement

SIMON Guillaume
Master 1 - APTER