

DOSSIER

VAUREAL (95637)

ETUDE PRÉALABLE

Version résumée

au droit de préemption des fonds
de commerce, des fonds artisanaux,
des baux commerciaux et des terrains
faisant l'objet de projet
d'aménagement commercial

JUIN 2024

INTRODUCTION

Le commerce est une activité qui connaît des mutations profondes, qu'elles soient économiques ou législatives :

DES EVOLUTIONS DANS LES MODES DE CONSOMMATION QUI SE SONT ACCÉLÉRÉES DEPUIS QUELQUES ANNÉES :

- baisse de fréquentation des hypermarchés,
- augmentation de la fréquentation de certains supermarchés (notamment ceux situés dans les centres-villes),
- importance des marques de distributeurs : dans la grande distribution, ces produits atteignent 30% des ventes (produits de grande consommation),
- explosion des achats sur Internet,
- percée des drives.

DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES QUI FAVORISENT LA CONCURRENCE ET IMPLIQUENT L'ADAPTATION DES LOCAUX COMMERCIAUX :

La loi LME du 4 août 2008 :

- réforme de l'urbanisme commercial : fin des CDEC pour les commerces de 300 à 1 000 m², afin de permettre l'implantation de moyennes surfaces, élargissement de
- l'application du droit de préemption des fonds et baux commerciaux aux terrains portant ou devant porter un projet commercial de 300 à 1 000 m² de surface de vente, création de zones commerciales spécifiques dans les documents
- d'urbanisme, avec obligation d'élaborer un « schéma d'aménagement commercial » dans les SCOT (facultatif dans les PLU).

La loi sur le handicap du 11 février 2005 :

- adaptation de tous les locaux commerciaux pour permettre l'accès aux personnes handicapées,
- réalisation d'un diagnostic avant le 1er janvier 2011,
- réalisation des travaux avant le 1er janvier 2015.

Décret d'application du droit de préemption sur les baux commerciaux et les fonds artisanaux du 27 décembre 2007 :

- possibilité pour la commune de mettre en place un périmètre de sauvegarde de la diversité commerciale, par délibération du conseil municipal,
- le périmètre peut être élargi aux terrains portant ou destinés à porter des commerces de 300 m² à 1000 m² (décret du 22 juin 2009).

LA DÉLIBÉRATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE

La loi du 2 août 2005 en faveur des PME, ouvre la possibilité aux communes, dans certaines conditions, d'exercer un nouveau droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Un chapitre spécifique (article L 214-1 et suivants) est créé dans le code de l'urbanisme, et un décret d'application a été publié dans le JO du 28 décembre 2007 (décret 2007-1827).

La loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008 (article 101) a étendu ce droit de préemption à des cessions de terrains dans le cadre de mesures en faveur du commerce de proximité.

Le décret du 22 juin 2009 élargit la possibilité de préempter des terrains portant ou pouvant porter des surfaces commerciales de 300 m² à 1 000 m² de surfaces de vente.

Il appartient à la commune d'anticiper l'implantation d'un éventuel projet commercial de cette surface de vente. En effet, cette disposition permettrait à la commune de pouvoir contrôler les mutations commerciales touchant les moyennes surfaces qui envisageraient de s'implanter sur la commune. Les bâtiments industriels (PME, garages) pourraient alors être inclus dans ce périmètre afin d'en contrôler la destination commerciale.

Selon la loi, « le conseil municipal peut par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption.

La procédure de préemption pourra ensuite être menée par le maire au nom de la commune, sur habilitation du conseil municipal.

Il s'agit donc d'une facilité pour les communes, mais sa mise en œuvre devra être dûment motivée, au regard des motifs légaux, sous contrôle du juge administratif.

LA MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE SUR LA COMMUNE DE VAURÉAL

Consciente de la nécessité de sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité, la commune de Vauréal souhaite mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce, par le biais du dispositif de droit de préemption des fonds de commerce, des fonds artisanaux, des baux commerciaux et des terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial sur sa commune.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce, dans une commune, permet :

- de construire un observatoire des commerces cédants à l'échelle de la commune,
- d'accompagner en amont les cédants dans leur projet,
- d'éviter la multiplication d'une même activité commerciale sur la commune.

L'objectif de cette étude est de réaliser le dossier préalable au droit de préemption commerciale.

L'étude comporte 3 étapes :

1. le diagnostic commercial (présentation de la commune, analyse de l'environnement commercial, diagnostic de chaque pôle commercial) ;
2. l'enquête auprès des commerçants ;
3. les motivations de la commune et le plan du périmètre de sauvegarde du commerce.

PARTIE 1

L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET COMMERCIAL



PRÉSENTATION DE LA COMMUNE
LES DONNÉES
SOCIODÉMOGRAPHIQUES
LES ZONES D'ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES

SYNTHÈSE PARTIE 1

PRESENTATION DE LA COMMUNE

- Commune nouvelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise, créée en 1971
- Commune située à 25 kms du nord ouest de Paris
- Bonne accessibilité routière, la ville est desservie par la D922 et elle est proche de l'A15. Pas de transports ferroviaires sur le territoire communal.

DONNEES DÉMOGRAPHIQUES

- 16 020 habitants en 2020
- une croissance démographique importante en 1990, puis une croissance quasiment stagnante
- une population jeune, composée de ménages avec enfants, mais qui tend à vieillir
- une part importante de professions intermédiaires et de cadres, professions intellectuelles supérieures
- un revenu moyen par ménage élevé

PARTIE 2

LE DIAGNOSTIC ARTISANAL ET COMMERCIAL



LE TISSU COMMERCIAL

ZOOM SUR LE COEUR-VILLE

ZOOM SUR LA BUSSIE

ZOOM SUR LES TOUPETS

LES MUTATIONS

SYNTHÈSE PARTIE 2

LE TISSU COMMERCIAL

- 3 pôles commerciaux : le coeur de ville, la Bussie et les Toupets
- 87 cellules commerciales
- Une dominance du secteur de la restauration traditionnelle
- Un taux de vacance élevé (13%)
- Plusieurs mutations commerciales entre 2021 et 2024

LE COEUR DE VILLE

- 35 cellules commerciales
- une concentration des commerces autour de la place du Coeur Battant
- une offre commerciale diversifiée, répondant aux besoins de la population
- une offre commerciale bénéficiant du flux des activités de loisirs (le cinéma et le Forum)

LA BUSSIE

- 24 cellules commerciales, 1 locomotive alimentaire : Intermarché
- une offre commerciale diversifiée, répondant aux besoins de la population
- un pôle commercial coupé en 2 par le boulevard de l'Oise

LES TOUPETS

- 21 cellules commerciales; une locomotive alimentaire : Lidl
- une offre commerciale d'hyper proximité répondant aux besoins de la population du quartier
- un pôle commercial en retrait du boulevard de l'Oise et donc un manque de visibilité des commerces

PARTIE 3

L'ENQUÊTE AUPRÈS DES COMMERÇANTS



LES MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

LE TAUX DE RETOUR

LE PROFIL DES COMMERCES

LE PROJET DES COMMERÇANTS

SYNTHÈSE PARTIE 3

TAUX DE RETOUR

- une enquête menée en face à face auprès des commerçants des 3 principaux pôles commerciaux de Vauréal
- un taux de réponse de 79%, soit 48 commerçants sur 61 enquêtés

PROFIL DES COMMERCES

- 14% des commerçants ont plus de 60 ans, soit 7 commerçants.
- Le tissu de Vauréal est divisé en 2 parts égales, d'une part les jeunes entreprises et de l'autre les entreprises matures.
- 83% des commerçants sont propriétaires du fonds de commerce mais seulement 8% des murs.

LES PROJETS

- 8 commerçants ont le projet de céder son commerce dans les 3 prochaines années
- 11 commerçants n'ont exprimé leur projet d'avenir mais certains d'entre eux sont proche de l'âge de la retraite et d'autres recherchent un emplacement plus dynamique
- 3 commerçants ont le projet d'ouvrir un 2e point de vente ou s'agrandir

PARTIE 4

LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE



LES MOTIVATIONS DE LA
COMMUNE DE VAURÉAL LA
DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE
DE SAUVEGARDE DU
COMMERCE DE PROXIMITÉ

3.1. LES MOTIVATIONS DE LA COMMUNE DE VAURÉAL

• CONSTAT

Le diagnostic commercial de Vauréal montre que la commune a un tissu commercial dense et une offre commerciale diversifiée. Même si elle a une diversité commerciale satisfaisante avec des locomotives alimentaires et des commerces de proximité de bouche de qualité, celle-ci est fragile. En effet, il y a, à Vauréal, un fort turn over des activités commerciales entre 2021 et 2024.

En s'appuyant sur ce rapport, la commune souhaite agir en faveur du commerce de proximité et des consommateurs en instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce.

• OBJECTIFS

Le périmètre de sauvegarde du commerce permettrait de :

- **Maintenir une diversité commerciale** et conserver les activités existantes, notamment les commerces de bouches et les locomotives commerciales.
- **Maîtriser l'implantation des nouvelles activités commerciales** en évitant des activités déjà en nombre suffisant et en favorisant des activités en adéquation avec les besoins de la population.
- **Éviter une spécialisation des activités commerciales et une surreprésentation d'une même activité commerciale** nuisant ainsi à l'attractivité du centre-ville.

L'objectif est de rendre attractif le tissu commercial de Vauréal par une diversité commerciale équilibrée afin de répondre au mieux aux attentes des consommateurs.

3.2. LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre correspond à l'ensemble du tissu commercial de Vauréal, soit le Coeur de Ville, les Toupets, la Bussie, le Golf de Vauréal et la rue Nationale.

Le Coeur de Ville : 33 cellules commerciales (excepté le cinéma et le Forum)

- Rond Point de la Croix Lieu
- Boulevard de l'Oise
- Place du Coeur Battant
- Avenue Gavroche

La Bussie : 24 cellules commerciales

- Rue Placette du 8 mai 1945 (Picard)
- 17 avenue Jules Vallès (O Hammam)
- Place du Rendez-vous
- Avenue martin Luther King
- Avenue Fererico Garcia Lorca
- Avenue Louis Lecoin
- Place de l'Abbé Pierre

Les Toupets : 21 cellules commerciales

- Mail Mendès France
- 60 Mail Georges Brassens (Lidl)
- Passage de la flamme (Prix Market)

Le Golf de Vauréal : 3 cellules commerciales

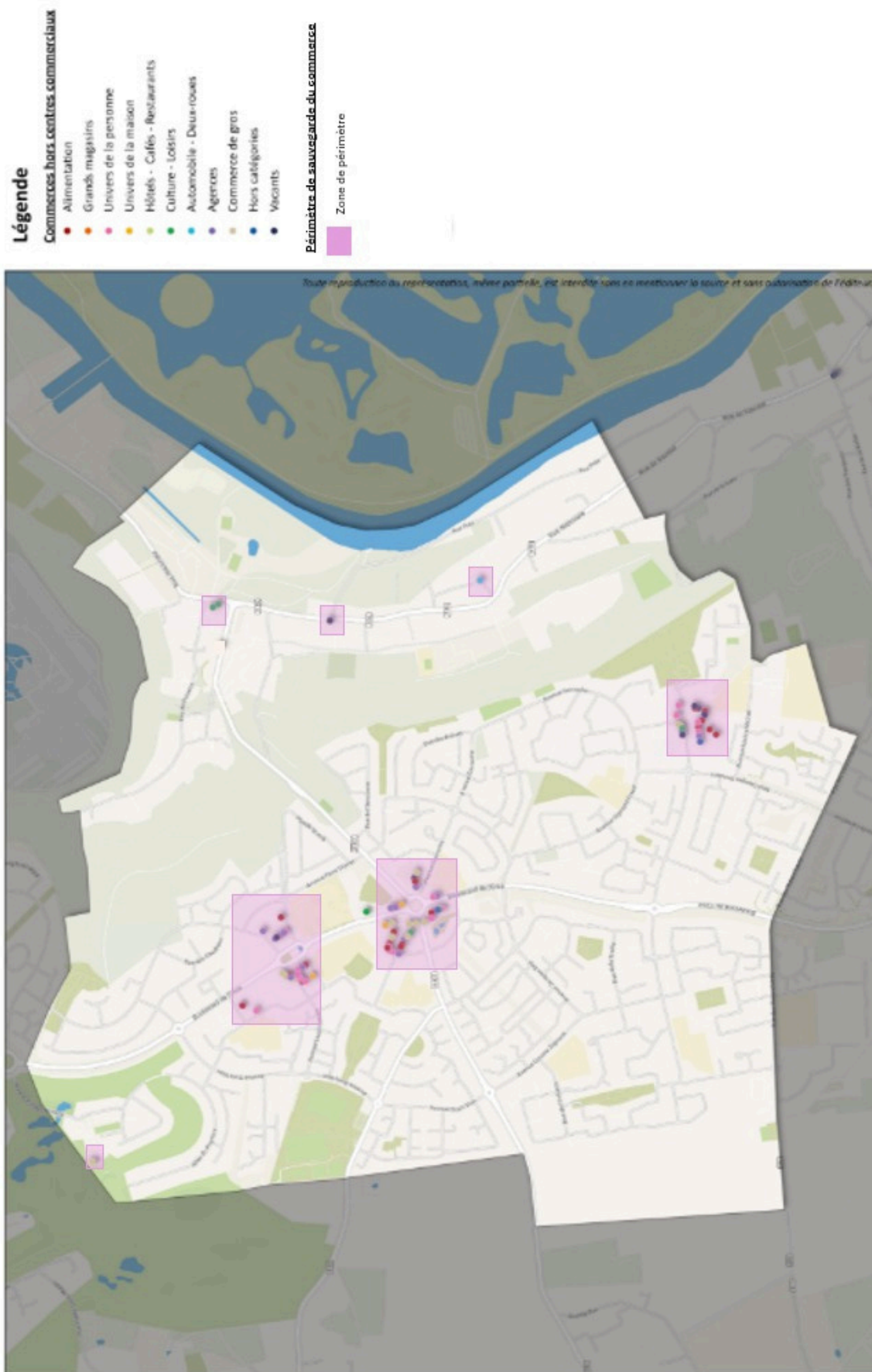
- Allée de l'Obstacle d'Eau

La Rue Nationale : 3 cellules commerciales

- 2 rue des Clos
- 42 rue Nationale
- 8 rue Nationale

CARTOGRAPHIE DU PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

EQUIPEMENT COMMERCIAL 2023 - Vauréal (95)



SYNTHÈSE PARTIE 4

OBJECTIFS

- Maintenir un équilibre commercial
- Maîtriser l'implantation des nouvelles activités commerciales
- Eviter une spécialisation des activités commerciales et une surreprésentation d'une activité commerciale

PÉRIMÈTRE

- Le périmètre de sauvegarde correspond à toutes les cellules commerciales de Vauréal
- Le coeur de ville : 33 cellules commerciales (excepté le cinéma et le Forum)
- Les Toupets : 21 cellules commerciales
- La Bussie : 24 cellules commerciales
- le Golf de Vauréal : 3 cellules commerciales
- La rue Nationale : 3 cellules commerciales

CONCLUSION

Ce présent rapport, accompagné du plan du périmètre, a pour vocation d'instaurer un droit de préemption commerciale sur la commune de Vauréal.

La commune de Vauréal a l'avantage d'avoir un tissu commercial possédant plusieurs atouts :

- un tissu commercial diversifié,
- une concentration commerciale sur 3 polarités,
- la présence de locomotives alimentaires,
- une offre commerciale répondant aux besoins de la population locale,
- plusieurs équipements publics et de loisirs situés au coeur du tissu commercial.

Mais aussi des inconvénients pouvant très vite déstabiliser le tissu commercial :

- un fort turn over des commerces entre 2021 et 2024, du fait notamment de la crise sanitaire,
- un manque de signalisation des commerces depuis l'axe principal.

Le diagnostic commercial montre que le centre-ville de Vauréal est dynamique mais fragilisé par des difficultés urbaines et commerciales. Il est ainsi indispensable pour la commune de réagir afin de préserver son tissu commercial.

Il appartient à la commune de Vauréal de maintenir le commerce de proximité en instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité. L'intérêt de ce dispositif est de pouvoir appliquer le droit de préemption commerciale dans le but d'avoir un droit de regard sur les cessions de fonds de commerce et de maîtriser l'implantation des nouvelles activités commerciales. Cet outil permettra également d'accompagner les commerçants cédants.

Le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et d'activité artisanale correspond à toutes activités commerciales et artisanales, situées sur l'ensemble de la commune de Vauréal, soit :

- le Coeur de ville : 33 cellules commerciales (excepté le Forum et le cinéma)
- la Bussie : 24 cellules commerciales
- les Toupets : 21 cellules commerciales
- le Golf de Vauréal : 3 cellules commerciales
- la rue Nationale : 3 cellules commerciales

En conclusion, la mise en place d'un droit de préemption commerciale sur la commune permettrait à la fois de mieux anticiper les cessions de fonds de commerce, mais aussi de maîtriser d'éventuelles implantations non désirées, pouvant mettre en danger la diversité commerciale de la ville.