

MISE EN PLACE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

SUR LES FONDS DE COMMERCE, FONDS ARTISANAUX ET BAUX COMMERCIAUX

**Rapport analysant la situation du commerce
et de l'artisanat de proximité**

Commune d'Écommoy

SOMMAIRE

I. Analyse du contexte local

- A. Le territoire
- B. L'état du tissu commercial et artisanal dans le centre-ville d'Ecommoy
- C. L'analyse des dynamiques spatiales

II. Une stratégie de dynamisation commerciale

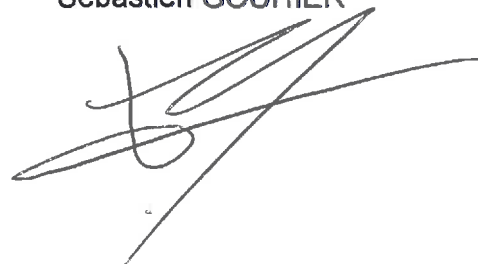
- A. Des actions engagées
- B. Instauration du Droit de Prémption Urbain sur les fonds des commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux
- C. Création d'un observatoire du commerce de centre-ville
- D. Le développement de la diversité commerciale

Annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17 Avril 2023

Le Secrétaire
Stéphane GERAULT



Le Maire
Sébastien GOUHIER



I. Analyse du contexte local

L'analyse suivante s'appuie sur l'étude « shop'in » réalisée en 2022 par le bureau d'études La Scet, filiale de la Caisse des Dépôts, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. L'objectif était de dresser un panorama de l'activité commerciale du centre-ville d'Ecommoy, d'identifier les secteurs fragiles et de formuler des recommandations.

A. Le territoire

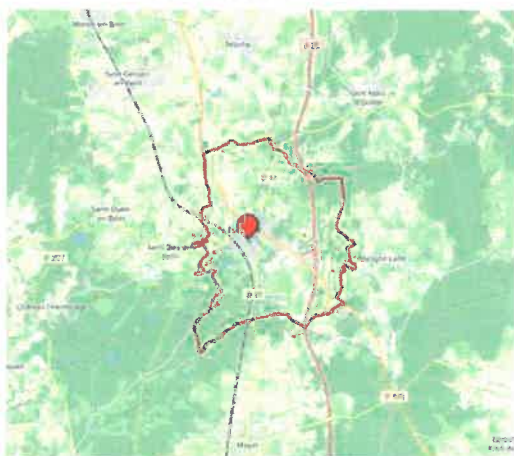
Une armature territoriale qui fait d'Ecommoy un pôle secondaire, sous l'attraction de la métropole du Mans

- Un certain dynamisme démographique du fait de sa proximité avec la métropole et des projets immobiliers en réflexion sur la commune,
- Une intensité concurrentielle forte avec la zone commerciale périphérique d'Ecommoy du Soleil (Hyper U à 1,5 km), Family Village Les Hunaudières à Ruaudin (14 km), puis le centre-ville du Mans.

Une ville bien connectée aux dynamiques régionales :

- Traversée par l'axe Le Mans/Tours et un flux constant de voitures et de poids lourds
- Sortie d'autoroute A28 (Alençon/Tours),
- Une ligne TER active qui relie Ecommoy au Mans rapidement,
- Un niveau de services, de commerces et d'équipements en adéquation avec un pôle de ce rang lui assurant une certaine attractivité résidentielle,
- Une relative bonne santé économique : présence de grands employeurs : Glinche Automobile... et de zones d'activités actives.

Périmètre de la commune



4 710 habitants en 2018

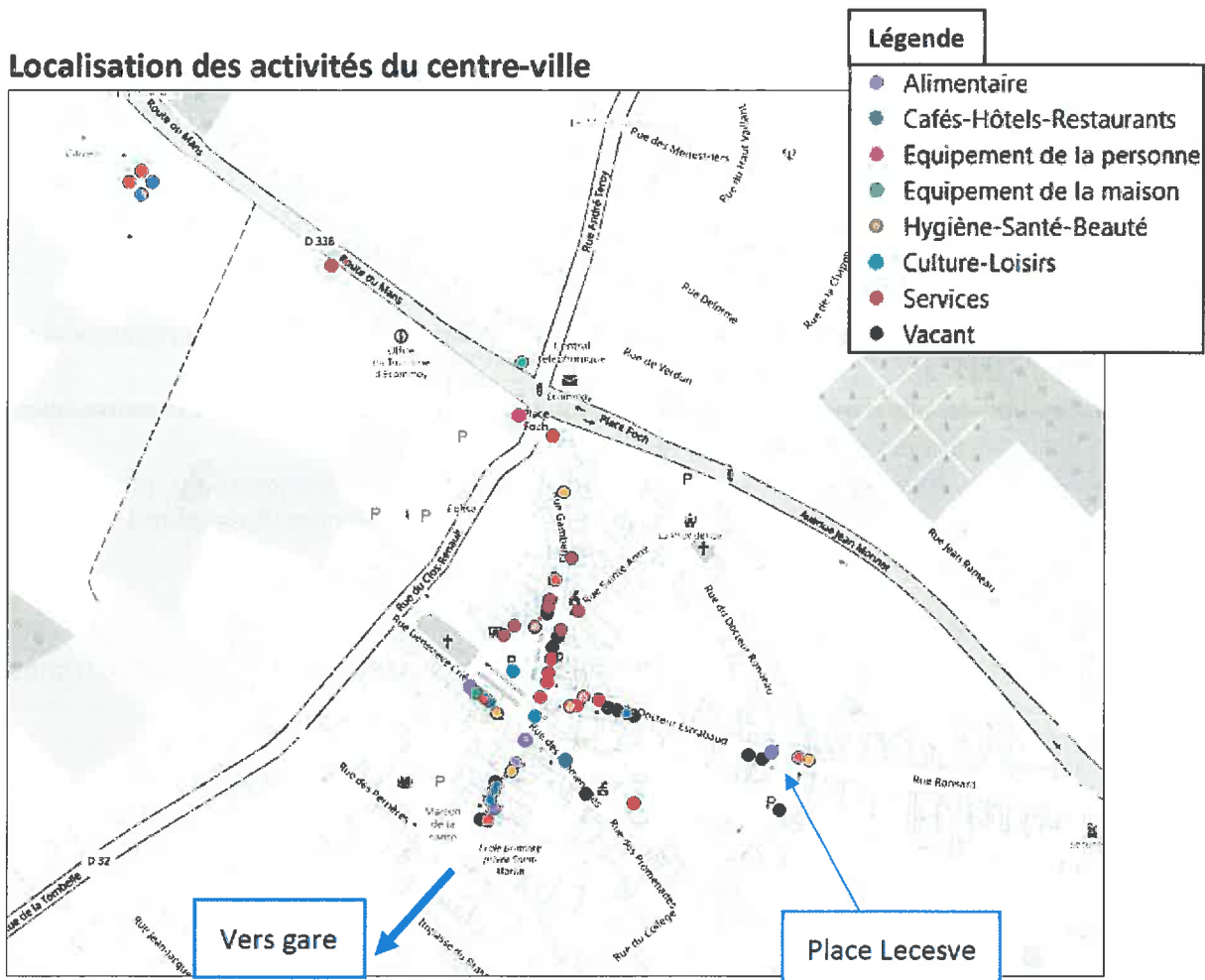
Zone de chalandise (app. 10 min en voiture)



Zone 24 512 habitants en 2018

B. L'état du tissu commercial et artisanal dans le centre-ville d'Ecommoy

Localisation des activités du centre-ville



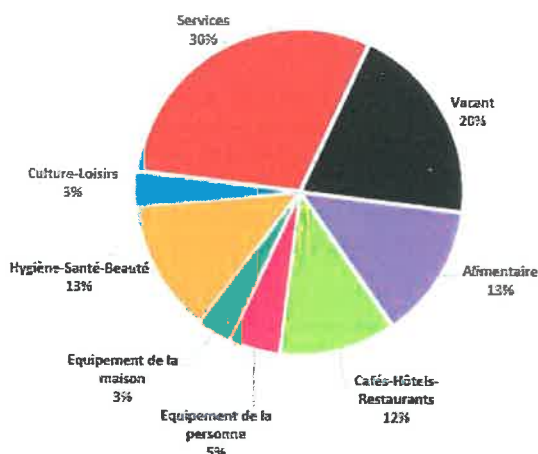
Structuration des commerces essentiellement en cœur de ville :

- Polarité de la place de la République qui concentre plusieurs fonctions,
- Un axe nord / sud traversant qui relie la gare à la route du Mans avec une majorité des flux passants
- Un axe est/ ouest, parallèle à la route du Mans avec une importante densité commerciale au démarrage de la rue du Docteur Estrabaud

Un développement commercial le long de la route du Mans encore maîtrisé avec quelques commerces Place Foch pour capter les flux.

Les commerçants sont relativement jeunes et dynamiques (association Plac'Ecommoy très active). Toutefois, l'enquête « shop'in » réalisée auprès des commerçants a mis en évidence l'âge de certains commerces pour lesquels il y aura une problématique de reprise.

L'occupation des locaux à Ecommoy

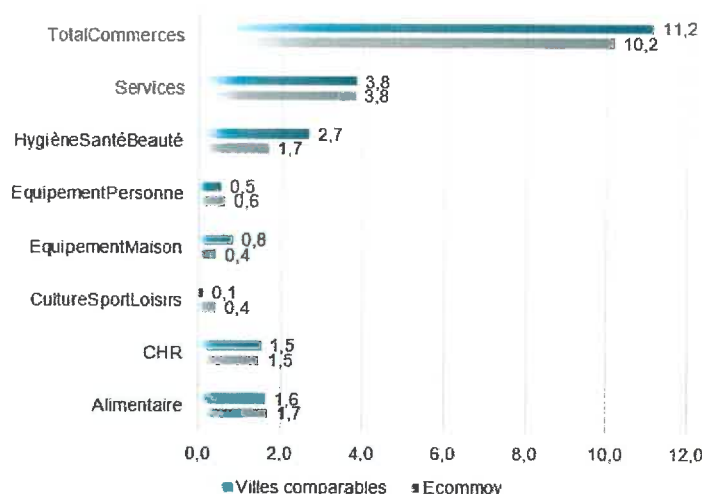


Source : SCET / relevé de commerces / Mai 2022

Informations clés

- 48** Locaux commerciaux occupés (hors vacance)
- 64** Attendus*
* prédiction du nb. de commerce attendus en utilisant la population et le nb. de commerce dans les autres villes PVD
- 2** Moyenne surface
- 12** Enseignes nationales
- Taux de commercialité* **24%**
Moyenne France : 29%
- * part des commerces qui participent à l'animation commerciale : loisirs/culture, équipement de la personne, équipement de la maison, alimentaire
- Taux de vacance **20%**
Moyenne France : 10%
- Soit 12 locaux vacants**

Densité commerciale de Ecommoy



Source : SCET / Relevé de commerce/INSEE : Traitement SCET

Analyse

- La densité commerciale représente le nombre de commerce disponible pour 1 000 habitants
- Comparaison à un échantillon de 9 villes comparables sarthoises de 4 000 à 5 400 habitants.
- Ecommoy propose un nombre de commerce relativement similaire à celui des villes comparées.
- La différence réside essentiellement dans le nombre de commerces de type Hygiène-Santé-Beauté qui apparaissent sous-représentés par comparaison.

Une offre commerciale de proximité adaptée (alimentaire, services)

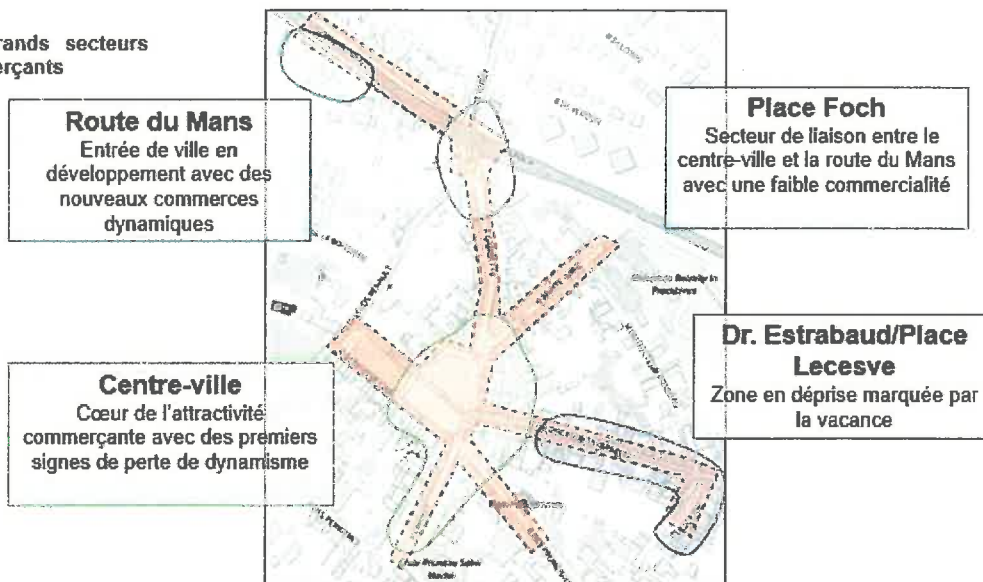
- Une légère sur-représentation des services ; un manque de diversification de l'offre à maîtriser
- Une catégorie HSB (hygiène santé beauté) qui pourrait être amenée à se développer.

Une offre commerciale attractive :

- L'offre en équipements de la personne et équipement de la maison est relativement variée et constitue un point d'attraction pour le centre-ville avec une bonne diversité des enseignes
- Une offre culturelle en très bon état
- Une proportion de CHR (café-hôtels-restaurant) qui paraît suffisante mais dont l'offre n'est pas forcément adaptée aux attentes

C. L'analyse des dynamiques spatiales

Les grands secteurs
commerçants



Centre-ville :

Place de la République : Une centralité dynamique à renforcer



Analyse

- Une typologie des lieux typique d'un centre-ville (place autour de l'église) avec un linéaire commerçant continu.
- Une offre commerciale plutôt diversifiée, avec cependant une forte présence de banques (5 sur la place).
- Deux cellules vacantes avec du potentiel, car situées au centre de la place et disposant d'une belle superficie pour l'une d'elles.
- Une place destinée au stationnement qui rend l'usage de la voiture pratique, mais n'incite pas à la déambulation.

Entrées de rue : Des commerces attrayants en bonne santé



Analyse

- Des commerces à la devanture valorisante et engageante
- Des entrées de rues dynamiques, notamment avec la création de deux nouveaux commerces
- Des activités diversifiées : alimentaire, équipements à la personne, bar, ...

Dr. Estrabaud (haut)/Place Lecesve : Une zone en déprise marquée par la vacance



Analyse

- Plusieurs locaux de rez-de-chaussée vacants et des commerces souffreteux avec une perte de qualité esthétique et d'ambiance.
- Une rue éloignée des flux venant de la route du Mans et du centre-ville, et qui manque de visibilité et de fléchage depuis la place de la République.



Route du Mans : Entrée de ville au positionnement stratégique pour capter les flux routiers



Analyse

- Une petite centralité commerciale récente avec des commerces en bonne santé.
- Une zone commode en entrée de ville avec un potentiel certain : à la fois passante, visible et avec un grand parking.
- Un secteur à maîtriser pour éviter une concurrence avec les commerces du centre.



Place Foch : Un secteur de liaison entre le centre-ville et la route du Mans avec une faible commercialité



Analyse

- Un croisement de voies et une route à sens unique depuis la D338 qui complique l'achat rapide, mais donne de la visibilité à cette zone.
- Des commerces épars avec des horaires à harmoniser.
- Un nouveau commerce qui apporte une offre shopping peu présente à Ecommoy, mais pouvant se trouver en difficulté par son isolement.

II. Une stratégie de redynamisation commerciale

A. Des actions engagées

- Une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a été signée le 21 décembre 2022 avec une grande partie de ses actions sur la vitalité commerciale :
 - Traiter la vacance,
 - Etudier l'opportunité du ravalement de façade,
 - Etudier l'impact financier pour recruter un manager de centre-ville,
 - Développer une offre touristique de découverte économique,
 - Améliorer les portes d'entrée de ville (signalétique...),
 - Dispense d'Autorisation d'Exploitation Commerciales (AEC) sur le périmètre ORT,
 - Instaurer le droit de préemption renforcé et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

- Une offre culturelle de la commune étoffée avec un programme mensuel et l'ouverture d'un musée numérique Micro-Folie Place de la République.

- Une halte touristique au pied de l'église (aire de jeux/pique-nique arborée) qui a pour vocation à offrir un espace urbain propice à la déambulation commerciale.

- Un PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) qui Interdit le changement de destination des commerces en habitat dans le centre-ville d'Écommoy, pour un période de 5 ans après leur fermeture. Ce délai s'avère finalement trop court, c'est pourquoi les élus de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois ont décidé, lors de la révision à venir du PLUi, de réduire le linéaire mais de rendre la période illimitée.

- En vue de faciliter les ventes ou locations, il est proposé de favoriser la séparation entre les parties logements et activités, l'objectif étant de réduire le montant global. Ainsi, dans le règlement du nouveau PLUi pourra être inscrit :
 - D'interdire sur ledit périmètre les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale,
 - D'autoriser à réduire une façade dans l'objectif de créer une entrée indépendante pour accéder aux étages des locaux ayant une destination activité commerciale ou artisanale.

B. Instauration d'un linéaire d'intervention publique pour le DPU (Droit de Prémption Urbain) sur les fonds des commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux

Le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (PSCAP) s'appuie notamment sur le plan de marchandisage suivant :

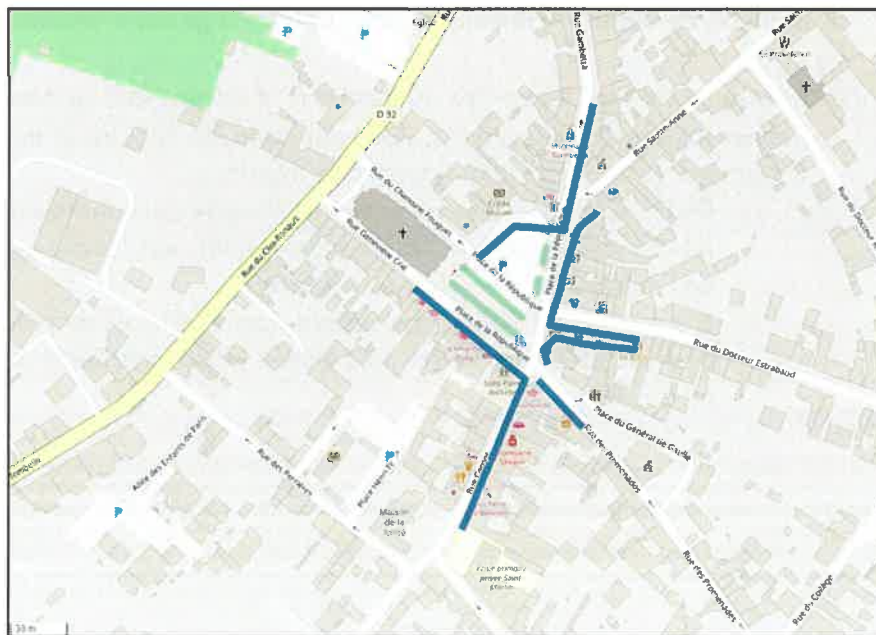


Délimiter un plan de marchandisage pertinent selon les potentiels de chaque site :

1. **Place de la République** : Cœur marchand historique avec une dynamique de reprise de commerces et d'ouverture à conforter en améliorant l'attractivité de la place :
 1. Intervention lourde pour la cellule vacance stratégique (EPF – Foncière Commerce...)
 2. Sécurisation des intersections et apaisement de la voirie
 3. Ouverture d'une terrasse sur voie publique
 4. Organisation d'événements
2. **Place Foch** : Entrée de site depuis la route du Mans avec de forts enjeux :
 1. Développer une signalétique claire sur l'offre commerciale / stationnement disponible en cœur de ville
 2. Embellissement du site pour améliorer l'engagement
3. **Place Leceave** : Site soumis à la vacance, éloigné des flux à la vocation commerciale compromise :
 1. Accompagner les mutations de destination
 2. Communiquer sur l'offre de stationnement existante

En vue de préserver le commerce dans le centre-ville d'Ecommoy et de pouvoir recourir au droit de préemption afin d'agir efficacement contre le risque d'appauvrissement quantitatif et qualitatif de l'offre commerciale du centre-ville, il est proposé le PSCAP suivant, lequel correspond au linéaire inscrit pour protection commerciale dans l'ORT et dans le projet de révision du PLUi qui interdit le changement de destination de commerces en habitat :

— Linéaires soumis à DPU
 fonds de commerces,
 fonds artisanaux et
 baux commerciaux



C. Création d'un observatoire du commerce de centre-ville

Avec le droit de préemption, un Cerfa sera envoyé au notaire avec une annexe à compléter (formulaire vierge ci-dessous). L'objectif de ce formulaire sera de collecter des informations sur l'état du bien, le matériel professionnel disponible et les prix pratiqués et la surface commerciale.

Cet état permettra de comprendre pourquoi certains fonds de commerces demeurent vides, quels sont les points de blocage et éventuellement apporter de l'information aux vendeurs en les incitant à se mettre au prix du marché.

Partie du formulaire à compléter par le preneur du bail :



Service de l'Urbanisme
Place du Général de Gaulle
72 220 ECOMMOY

DECLARATION DE CESSION D'UN

FONDS DE COMMERCE FONDS ARTISANAL BAIL COMMERCIAL SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

A adresser en annexe du CERFA n°13644*02 en 4 exemplaires par pli recommandé avec accusé de réception, à la Mairie d'Ecommoy, Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle, 72 220 ECOMMOY ou déposer au service de l'Urbanisme contre récépissé

Cadre réservé à l'administration

N° Déclaration :

Date de réception à la mairie :

1. Identité du preneur du fonds ou du bail

Le preneur est une personne physique Madame Monsieur

NOM, PRENOM :

Le preneur est une personne morale

N° SIRET : Forme juridique :

Représentant de la personne morale Madame Monsieur

D. Développement de la diversité commerciale

L'offre commerciale et artisanale se trouvent confrontées à un déficit de certaines activités (hygiène-santé-beauté et restauration hors fast-food).



Inversement les services financiers de type banque, assurance..., sous franchises, phagocytent les commerces indépendants en les excluant du centre-ville grâce à leurs ressources financières qui font augmenter les loyers.

Le formulaire de déclaration de cession évoqué supra, permettra d'agir par la préemption afin d'éviter qu'une banque ne prenne la place d'un restaurant par exemple. Cependant, la collectivité qui n'a pas vocation à être une foncière commerciale, le PLUi peut discerner les fonctions de commerce et d'artisanat d'une part, et l'activité de services d'autre part, en utilisant les destinations et sous-destinations.

En effet, la destination de construction « commerce et activités de service » prévue au 3° de l'article R.151-28 du code de l'Urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hôtels,
- autres hébergements touristiques,
- cinéma.

Dans le règlement du nouveau PLUi, pourra être proposé :

« En rez-de-chaussée du linéaire commercial, repéré sur les documents graphiques du PLUi, lequel joue un rôle d'animation urbaine en offrant une diversité de magasins de récurrence quotidienne et devant faire l'objet d'une protection particulière afin de les préserver et de les renforcer, sont ainsi autorisées les destinations suivantes : artisanat, commerce, les hôtels et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En revanche, y sont interdits l'habitat, l'industrie et les bureaux. »