

RAPPORT D'ANALYSE

En vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Clermont l'Hérault



Sommaire

I-	INTRODUCTION.....	Page 3
1-		Page 3
	Objectifs.....	
2-	Contexte.....	Page 3
II-	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	Page 4
1-	Cartographie des commerces en centre-ville.....	Page 4
2-	Problématique de la vacance.....	Page 6
3-	Problématique de la tertiarisation.....	Page 7
4-	Enjeu pour la commune.....	Page 7
III-	PROJET DE PERIMETRE DE SAUVEGARDE	Page 9

I- INTRODUCTION

1-OBJECTIFS

Le présent rapport a pour objectif de justifier, au regard du contexte local, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Clermont l'Hérault, préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commercial. Il vise donc à présenter une synthèse du diagnostic de l'appareil commercial de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci.

2-CONTEXTE

Le commerce et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à un environnement en constante mutation. En effet, ces dernières années sont marquées par une évolution importante des modes de vie et de nouvelles pratiques de consommation et de déplacement, sous l'impulsion notamment des technologies de l'information et de la communication.

Malgré la dynamique de sa croissance démographique et sa position de carrefour entre l'A75 (dir. Beziers et Lodève) et de l'A750 (dir. Montpellier) la commune de Clermont l'Hérault n'échappe pas à cette profonde évolution. La commune voit en effet décroître inexorablement la polarité commerciale de son centre-ville au profit de ces trois zones commerciales périphériques (Les Tannes Basses, Les Près, La Madeleine)

Or la sauvegarde de l'appareil commercial de proximité surtout en centre-ville constitue un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales. Le commerce est générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale de la ville.

Afin de préserver l'attractivité des cœurs de ville et d'y maintenir les petits commerces de proximité la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises dite « Loi Dutreil » et son décret d'application du 27 décembre 2007, ont mis à disposition des municipalités un moyen d'action : le droit de préemption commercial. Cet outil permet à une commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation (fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial considérés inadaptés), s'ils sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini. Ce dispositif est encadré par les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19 du code de l'Urbanisme.

Engagée dans le dispositif Petite Ville de Demain, la commune de Clermont l'Hérault a inscrit dans son programme d'actions de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) un axe dédié à l'accompagnement du développement économique au travers des actions d'identification et de suivi des activités, des locaux et des porteurs de projet en centre-ville, mais également par la mise en place d'outils de soutien à l'installation ou la reprise d'activités en centre-ville.

D'autre part, la ville a réaffirmé dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 mars 2024, sa volonté de soutenir le commerce et l'activité artisanale de proximité en centre-ville en interdisant notamment la transformation des locaux commerciaux en rez de chaussée :

Extrait du règlement de la zone UA

17.1. Cas des linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent respecter les règles ci-dessous.

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur bon fonctionnement telles que halls d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- ∅ Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'accès aux autres niveaux de la construction ;
- ∅ La condamnation d'un accès aux autres niveaux de la construction ;
- ∅ En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble

Ces différents leviers d'action doivent pouvoir soutenir la revitalisation de centre-ville qui, malgré son positionnement central en matière d'activité commerciale, souffre d'un manque de lisibilité et d'accessibilité auprès de ses consommateurs, de secteurs d'activités en carence, de locaux mal identifiés en terme de commercialité

Depuis le 1er janvier 2024, la Commune de Clermont l'Hérault est intégrée au dispositif national de politique de la ville pour une partie de son territoire qualifiée de quartier prioritaire (QPV), qui concerne notamment plusieurs rues commerçantes situées en centre-ville.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville a relevé les mêmes enjeux identifiés dans les documents programmatiques de PVD. La nécessité de développer l'économie et l'entrepreneuriat dans le quartier a été confirmée. Le contrat de ville a inscrit dans sa priorité 4 les objectifs visant notamment à favoriser l'implantation et l'accompagnement des porteurs de projets et la réhabilitation des rez-de-chaussée à vocation commerciale et artisanale.

Afin de renforcer et pérenniser l'attractivité de son centre-ville et y préserver son tissu commercial et artisanal de proximité, la commune de Clermont l'Hérault entend donc mettre en place ce périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

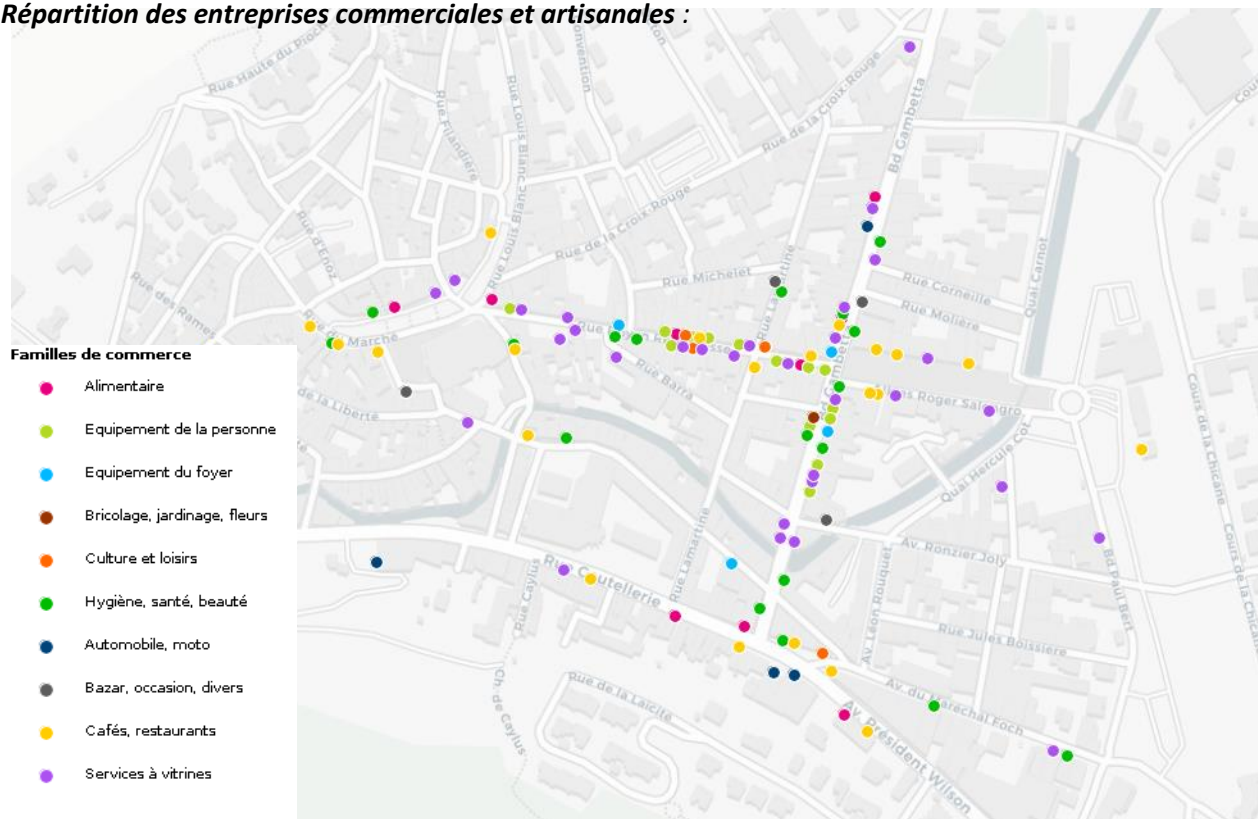
Il permettra de prévenir le développement des activités de service sur certains axes stratégiques, mais également de lutter contre la vacance en forte augmentation ces dernières années car il permettra d'améliorer la connaissance des mutations des locaux.

II- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

L'analyse de la situation du tissu socio-économique du centre-ville s'appuie sur des données recueillies, croisées et analysées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault.

1-CARTOGRAPHIE DES COMMERCES EN CENTRE-VILLE

Répartition des entreprises commerciales et artisanales :



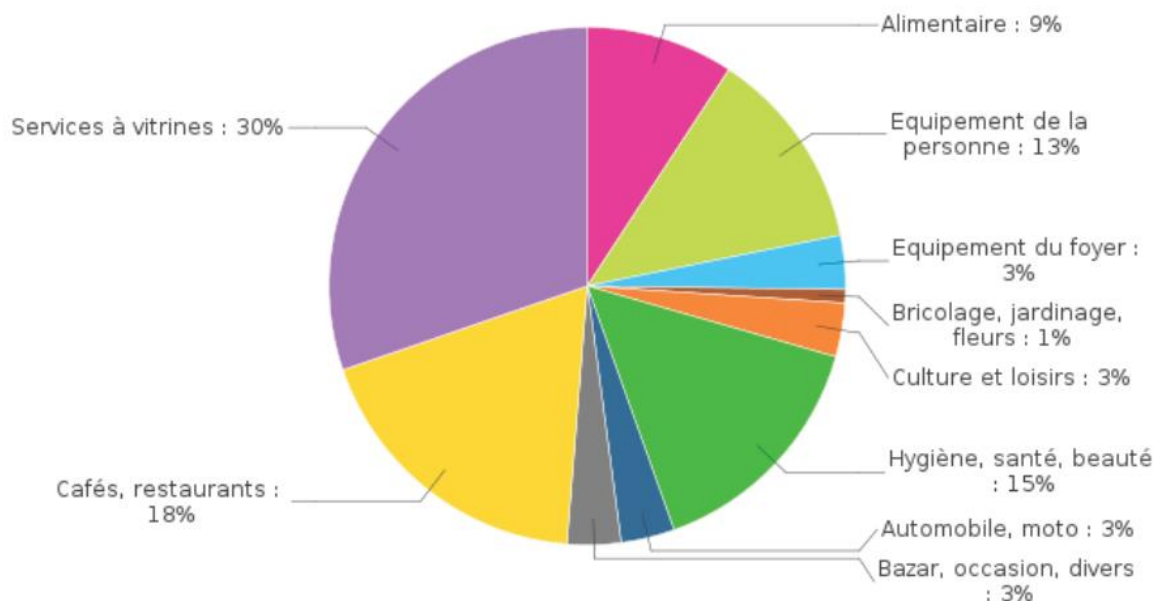
Sources : CCI Hérault, mai 2022

La rue Doyen René Gosse, l'allée Roger Salengro et le boulevard Gambetta regroupent 66% des commerces et services à vitrines du centre ancien de Clermont l'Hérault. Cet axe représente les deux principaux linéaires commerciaux du centre-ville structurant le parcours marchand lequel devrait être en mesure de créer un flux commercial cohérent et attrayant pour les piétons.

A l'ouest de la rue René Gosse, on constate une dégradation du linéaire marchand : notamment place Paul Demarne, Place de la République, Rue du Marché et Rue Voltaire. La densité commerciale est moins importante et constituée principalement de services à vitrines, café restaurants. En revanche, on note une quasi absence d'équipement de la personne.

Au fil des années la disparition progressive des commerces répondant à une logique « shopping » a contribué à diminuer la commercialité des linéaires marchands. Ils ont en effet été substitués progressivement par des services à vitrines et notamment des services à la personne surtout dans la rue Doyen René Gosse.

Répartition des activités selon le secteur d'activité :



Sources : CCI Hérault, mai 2022

- Une part importante de services à vitrines

A ce jour ce sont les services à vitrines qui sont les plus représentés sur le centre-ville de la commune. Cette activité est de 10 points supérieure à l'activité café restaurant. Elle génère essentiellement des flux ponctuels de personnes qui ne favorisent pas le maintien du consommateur en ville comme le ferait l'attrait du « shopping ».

3/4 des services à vitrines du centre-ville sont implantés sur les axes Bd Gambetta / Allées Salengro / Rue Doyen René Gosse.

- Pérenniser le prêt à porter et les magasins de petit équipement du foyer

La mutation des habitudes de consommation des ménages a largement contribué à diminuer la fréquentation du commerce vestimentaire et de celui de décoration. De fait, ce type de commerce à Clermont l'Hérault représente seulement 15 % du nombre total des commerces. Cette offre commerciale est située pour l'essentiel au milieu du boulevard Gambetta et dans la première partie de la rue Doyen René Gosse.

Or ces commerces ont l'avantage de conférer au centre-ville une vocation de « shopping » et de favoriser la déambulation du chaland.

- Une offre de commerces de bouche peu développée

La commune de Clermont l'Hérault ne dispose pas d'un lieu stratégique alimentaire telle qu'une halle qui permettrait de dynamiser quotidiennement son centre-ville déserté aujourd'hui en l'absence d'une offre qualitative de commerce.

A cela s'ajoute la rareté des commerces alimentaires et de bouche qui s'élève seulement à 12 magasins. Ce sont en effet dans les zones commerciales de périphérie que la clientèle effectue ses achats. Elles représentent 78 % des dépenses courantes des clermontais, bien au-dessus des observations faites sur les communes de Lunel (71%) ou Mauguio (81 %) par exemple.

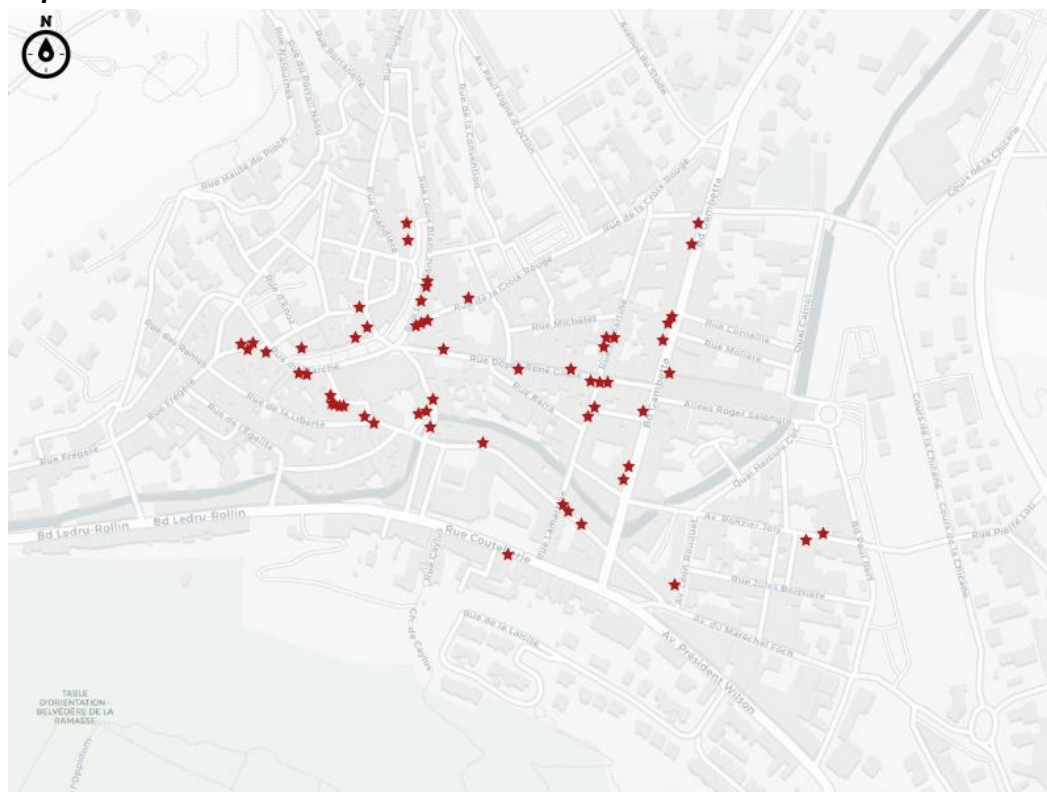
2-PROBLEMATIQUE DE LA VACANCE

L'observation faite porte sur les locaux disposant d'une devanture commerciale sans qu'une activité commerciale y soit exercée. Il s'agit donc de l'analyse de la vacance structurelle et conjoncturelle.

Ainsi le centre-ville compte 209 locaux à potentialité commerciale dont 122 sont occupés par une activité commerciale, 29 par une activité non commerciale et 58 sont vacants.

A la différence des communes du littoral, Clermont l'Hérault bénéficie d'un attrait touristique toute l'année grâce à ses nombreux sites remarquables tels que le Lac du Salagou, le Cirque de Mourèze ou encore Saint Guilhem le Désert. Or bien que les commerces Clermontais fonctionnent à l'année, le taux de vacance analysé globalement est de 28%, mais s'abaisse entre 13 et 15 % sur les principaux linéaires commerçants (Rue Doyen René Gosse/ Boulevard Gambetta /Allées Salengro).

Répartitions des locaux vacants



Sources : CCI Hérault, mai 2022

Les raisons de cette vacance sont liées à plusieurs facteurs, comme le manque de visibilité et la vétusté des devantures des locaux commerciaux, qui perdent donc de leur attractivité visuelle.

Démodés par rapport aux standards actuels en matière d'immobilier commercial, ces locaux ne répondent pas non plus aux exigences en matière d'accessibilité et nécessitent d'importants travaux.

Ainsi de nombreux locaux commerciaux du centre ancien sont :

- Inadaptés et nécessitent des travaux de mise aux normes et au « goût du jour ».
- Inadaptés car situés dans un secteur non marchand et seules des activités ne nécessitant pas ou peu de flux marchand pourraient s'y installer.

Rue-de-la-Saunerie¶



Rue-Lamartine¶



Rue-de-la-Croix-Rouge¶



Rue Fregere



3-PROBLEMATIQUE DE LA TERTIARISATION

Le linéaire commercial de la commune est soumis à de nombreux changements de destination des rez-de chaussée commerciaux en services. Il s'agit du phénomène de la tertiarisation.

On constate en effet que plusieurs axes de la ville comptent principalement des activités de services, notamment des services aux entreprises ou mixtes (banques, agences immobilières...) et des services à la personne (salon de coiffure, instituts de beauté...) au détriment des commerces traditionnels.

4-ENJEU POUR LA COMMUNE

L'enjeu pour la commune est donc de renforcer l'attractivité et la vitalité de son centre-ville. Il s'agit pour la municipalité de maintenir une offre commerciale diversifiée en prévenant le développement de mono-activités sectorielles, mais également en freinant la tertiarisation et en luttant contre les friches commerciales.

Les menaces qui pèsent sur le commerce et l'artisanat de proximité justifient une intervention de la Commune pour préserver la richesse de l'appareil commercial de son centre-ville et surtout le consolider.

Le diagnostic commercial de Clermont met en lumière plusieurs menaces pesant sur le développement commercial de son centre :

- Une faible attractivité du centre-ville sur les produits de consommation courante et notamment alimentaires (hors prise en compte du marché de plein air).
- Une structuration commerciale autour de deux linéaires marchands qui présentent des signes de fragilité, notamment en termes de vacance commerciale ou matérialisés par des devantures commerciales dégradées.
- Une offre commerciale peu développée sur l'équipement de la personne.
- Des locaux commerciaux qui mutent progressivement sur des activités de services à la personne ou de restauration rapide.
- Un secteur peu attractif et dégradé à proximité des places Demarne et République.

La commune doit donc faire face à différents enjeux afin de renforcer le rayonnement de son centre-ville commerçant :

- Conforter une offre artisanale et commerciale qualitative sur les métiers de bouche.
- Travailler la destination « cœur de ville marchand » en favorisant l'implantation de commerces d'équipement de la personne ou petit équipement du foyer.
- Favoriser la recomposition des linéaires marchands en facilitant la remise sur le marché de certains locaux commerciaux vacants.
- Communiquer sur l'offre commerciale et artisanale de centre-ville en la rendant plus visible et lisibles depuis les principales pénétrantes.
- Développer les aménagements permettant aux chalands de « déambuler » aisément notamment depuis l'espace de stationnement de l'ancienne gare.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde permet de répondre efficacement à ces objectifs. Cet outil de l'action foncière permettra à la ville non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial, mais également d'intervenir sur cette mutation lorsqu'elle juge qu'une cession risque de fragiliser le tissu.

Aussi, la mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains commerciaux apparaît comme un levier supplémentaire à disposition de la commune afin de dynamiser l'activité de commerce et d'artisanat de proximité en centre-ville

III- PROJET DE PERIMETRE DE SAUVEGARDE

Plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

