

MISE EN PLACE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LES FONDS DE COMMERCE, FONDS ARTISANAUX ET BAUX COMMERCIAUX

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



SOMMAIRE

I – Analyse du contexte local

A – Evolution du tissu commercial et artisanal dans le centre-ville de Foix : des commerces de proximité en difficultés

B – Une dynamique commerciale à maintenir et à favoriser

II – Evolutions prospectives

I – Analyse du contexte local

A – Evolution du tissu commercial dans le centre-ville de Foix : des commerces de proximité en difficultés

L'analyse s'appuie sur une étude préalable de diagnostic, contenant les données quantitatives et qualitatives permettant d'apprécier le projet global dans son contexte : contexte socio-économique du territoire, caractéristiques du tissu commercial, besoins des entreprises et des clients... réalisée par la CCI de l'Ariège.

Si le statut de ville administrative participe au maintien des activités commerciales et de service dans le quartier prioritaire, les employés et usagers de ces services publics, qui représentent des flux importants, ne bénéficient que partiellement aux commerces et services du centre ancien.

L'appareil commercial n'est pas suffisamment attractif en matière d'offre pour présenter une alternative aux zones périphériques fuxéennes, appaméennes ou toulousaines.

Toutefois, la ville bénéficie d'une attractivité touristique forte grâce à la présence du Château comtal et renforcée par de récents aménagements de l'entrée du centre historique (réfection des Allées de Villote et de la Halle, création du jardin public) qui doit encore être développée.

En matière d'implantation commerciale, artisanale et de services, les activités du centre ancien demeurent soumises à la croissance des zones périphériques locales ou plus lointaines.

La zone de chalandise de Foix compte près de 40 000 personnes avec une prédominance à l'accueil des consommateurs de la Haute Vallée de l'Ariège et du bassin de vie de Foix.

Répartition des Ets commerciaux, des d'actifs et des surfaces de vente par secteur d'activité en 2015

Secteur d'activité	Nbre Ets commerciaux	%	Nbre d'actifs	%	Surface de vente (m²)*	%
ALIMENTAIRE	34	11%	92	7%	2150	5%
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	37	11%	69	5%	2094	5%
EQUIPEMENT DE LA MAISON	21	7%	42	3%	1596	4%
CULTURE, LOISIRS	7	2%	14	1%	760	2%
HYGIENE, SANTE, BEAUTE	42	13%	117	9%	2120	5%
SUPER-HYPER-GRANDS MAGASINS	21	7%	408	32%	29648	74%
BANQUE ASSURANCE	34	11%	66	5%	1680	4%
HOTELS, RESTAURANTS, DEBITS DE BOISSONS	59	18%	250	19%		0%
AUTRES SERVICES	67	21%	235	18%		0%
TOTAL	322	100%	1292	100%	40048	100%

*Surfaces hors CHR et autres services

Localisation	Nbre Ets	%	Nbre d'actifs	%	Surface de vente (m²)*	%
Centre Ville	222	69%	542	42%	8183	21%
Périphérie	100	31%	750	58%	30899	79%
TOTAL	322	100%	1292	100%	39082	100%

*Surfaces hors CHR et autres services

Source : fichier CCI - enquête terrain juillet 2015.

L'appareil commercial du centre-ville est concentré et organisé autour de 4 axes sur l'hyper centre historique (rue Bayle/rue des Marchands, rue Labistour/ rue Lafaurie, rue Delcassé, rue Lazéma et Allées Villote) dont 4 rues semi-piétonnes.

Le centre ancien (quartier prioritaire et quartier vécu) de Foix se trouve doté de commerces et de services de proximité qui pèsent de façon inégale selon les critères caractérisant l'activité économique.

Le centre-ville concentre plus des 2/3 des établissements commerciaux (222 établissements et 174 établissements implantés sur le seul quartier prioritaire), compte 542 actifs (42% de l'emploi) et 21% des surfaces commerciales.

Pour le centre-ville, le taux de vacance commerciale s'élève à 18,5% (43 établissements), approchant le « seuil critique ».

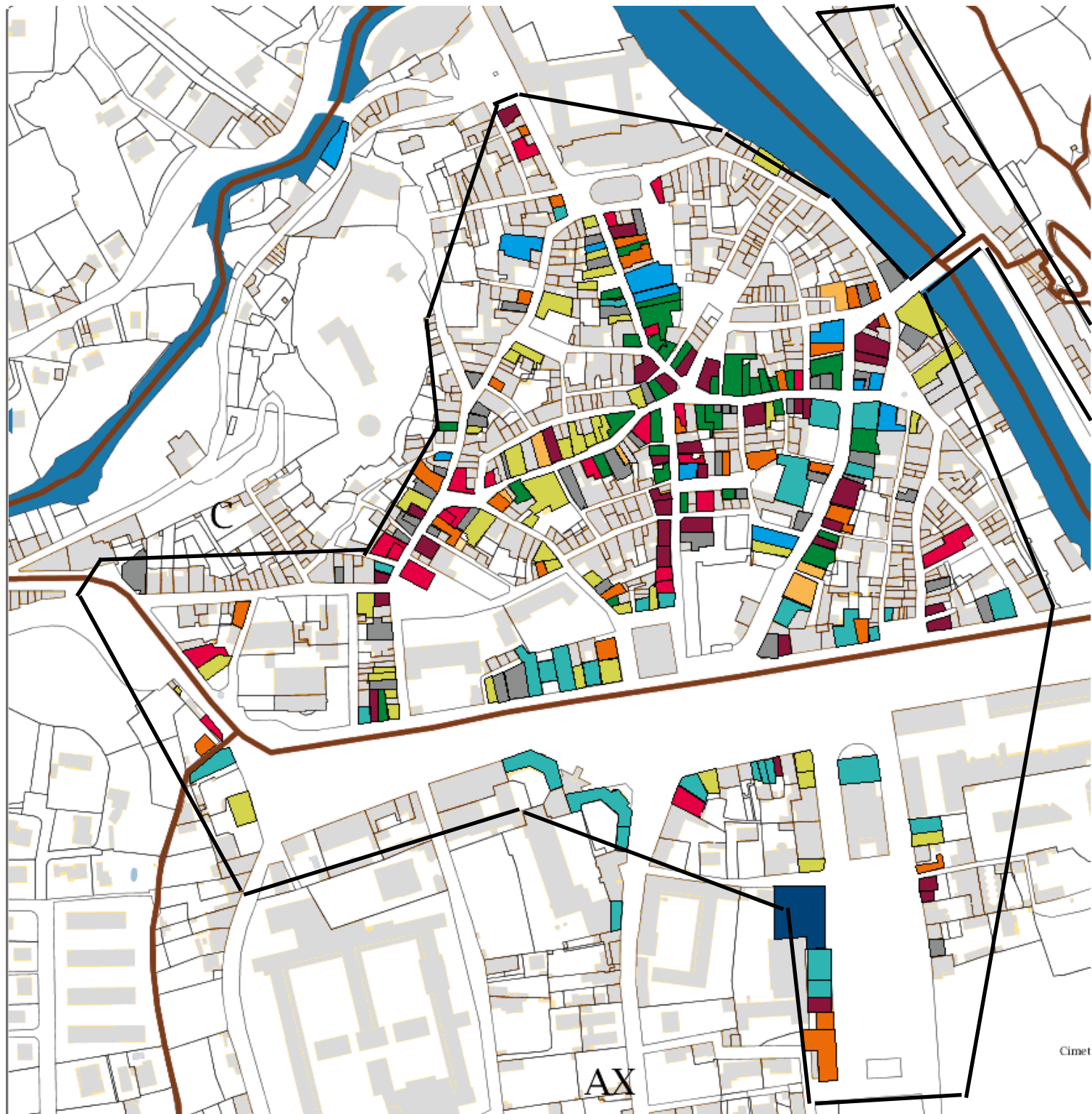
Répartition des établissements commerciaux par famille de produits en 2015

Répartition par famille	Centre-ville de Foix en 2015	Centre-ville équilibré
Alimentaire	10,80 %	10/15 %
Equipement de la personne	14,90 %	35/45 %
Equipement de la maison	06,00 %	5/15 %
Culture et loisirs	2,30 %	5/10 %
Restauration	20,70 %	10/15 %
Services	45,00 %	35/45 %

Ces données suffisent à mettre en évidence la spécificité de l'armature commerciale et de services du centre ancien et à caractériser un mode d'implantation qui atteint ses limites malgré un potentiel patrimonial et touristique intéressant.

L'offre commerciale et artisanale se trouve confrontée à un déficit de certaines activités (peu d'enseignes nationales, retrait des métiers de bouche au profit des services, spécialisation santé, beauté ...) avec un questionnement sur les emplacements à valeur ajoutée, le turn-over de certains locaux, l'absence d'outils permettant la captation des emplacements stratégiques et leur regroupement pour créer des surfaces commerciales véritablement attrayantes.

La majorité des établissements correspond à des entités de petite voire de très petite taille (moins de 5 salariés) et de petite surface. La ville de Foix concentre plus de la moitié des implantations artisanales du territoire intercommunal et des créations annuelles d'établissement.



	ALIMENTAIRE
	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE
	EQUIPEMENT DE LA MAISON
	CULTURE, LOISIRS
	HYGIENE, BEAUTE, SANTE
	SUPER-HYPER-GRANDS MAGASINS
	BANQUE ASSURANCE IMMO
	CAFE HOTEL RESTAURANT
	AUTRES SERVICES
	VACANT

B – Une dynamique commerciale à maintenir et à favoriser

Des opérations de valorisation du centre ancien

Depuis de nombreuses années, des aménagements publics sont réalisés pour l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité touristique.

Un jardin public a donc été créé en 2007 à la place d'un parking au cœur du centre-ville, ce projet a fait l'objet d'un référendum citoyen.



La réfection des rues, des espaces publics du centre historique de 2010 à 2013



En 2013, les places Violet et Freycinet ont été aménagées en espaces publics et tout dernièrement en juillet 2016, la Place Georges Duthil, la Place Saint Volusien
Des opérations d'aménagement doivent être poursuivies : place Parmentier, du Palais de Justice et place du 8 mai.

La Halle aux grains de Foix est située en un point central de la ville.



Il s'agit d'une halle de style dit pavillon Baltard. Sa construction a été réalisée en 1869 et 1870. La rénovation complète de cet édifice a été réalisée en 2008 dans la perspective d'une réhabilitation durable mais également une amélioration du fonctionnement notamment pour les besoins du marché hebdomadaire et une mise en valeur de l'édifice.

Ces aménagements ont vocation à offrir un espace urbain propice à l'activité commerciale et touristique. Il est donc indispensable, pour la ville de Foix, classée Station de Tourisme depuis 2013, de maintenir une diversité dans l'activité commerciale et artisanale, et ne pas se trouver confronté à des activités de services closes le samedi après-midi par exemple (et le dimanche), à des emplacements stratégiques.

Les mutations d'activités à venir

Des données chiffrées transmises par la Chambre de Commerce et d'Industrie permettent de constater, comme au niveau national, un vieillissement des chefs d'entreprise. Données des établissements inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés au 1er octobre 2015

> Répartition des établissements par âge du dirigeant

Tranche d'âge	CCPF	Ariège
Age inconnu	1.4	0.3
-35 ans	6.4	7.1
35-44 ans	16.4	20.5
45-54 ans	37.7	31.7
55-59 ans	13.6	15.5
60-64 ans	11.4	9.1
65 ans et +	13.2	15.8

Une part des 45-54 ans plus importante qu'au plan départemental (+6 points) et une part des + de 55 ans moins élevée. A contrario une part des chefs d'entreprises de – de 45 ans inférieure de 5 points à la moyenne départementale.

Pour la commune de Foix, une structure d'âge des dirigeants marquée par une part plus importante de la tranche d'âge des + de 55 ans (42% vs 40% en Ariège et 38% pour la CCPF) et une part de la tranche d'âge des – de 45 ans moins élevée (23% vs 28% pour le département).

→ Un enjeu sous surveillance pour la transmission d'entreprise

Il est donc important pour la commune, de se donner les moyens d'anticiper sur les futures transmissions d'entreprises pour maintenir la diversité de l'offre commerciale et artisanale dans le centre-ville de Foix lors de la mutation d'activité.

Une attractivité économique fragile et à rééquilibrer

Ainsi aujourd'hui, les données transmises par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège permettent de dire que la structure du commerce et l'artisanat de proximité du centre ancien n'est pas équilibré entraînant un manque de diversité avec une surface moyenne de 40 m².

Le retour à cette diversité de l'offre est nécessaire pour la vitalité et l'attractivité touristique de Foix, indispensable au confort des habitants et déterminant pour avoir un centre-ville dynamique.

Il est donc primordial de se munir d'outils agissant en faveur de cette diversité, la mise en place du droit de préemption urbain sur les fonds de commerce en est un. Il facilitera également le remembrement commercial/artisanal.

II – Evolutions prospectives

Le nouveau droit de préemption urbain sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux doit permettre au centre-ville de Foix de maintenir et développer un dynamisme commercial et artisanal, de tirer le meilleur parti des aménagements urbains réalisés par la commune à la fois pour le commerce mais aussi pour le consommateur.

Il convient de préserver et de renforcer les activités d'équipements de la personne, d'équipement de la maison en centre-ville, ainsi que les activités en alimentaire et plus largement les activités soutenant la fonction touristique du centre-ville. Le remembrement commercial/artisanal (action visant réunir un, ou plusieurs locaux commerciaux/artisanaux pour créer une cellule commerciale unique de plus grande dimension) peut également participer à la préservation et au renforcement des activités précitées.

Il convient également de maintenir la commercialité sur les emplacements n°1 en limitant le développement des activités de services sur ces emplacements.

Ajoutons aussi une volonté de développer des circuits des Métiers d'Art.

Ce droit de préemption doit permettre d'être en veille sur les mutations de l'appareil commercial/artisanal et facilitera le remembrement commercial.

Il s'inscrit dans un **projet plus global de redynamisation du centre-ville** qui vise à **créer les conditions de développement du commerce et de l'artisanat** à l'aide d'une **politique d'investissements** notamment au travers des actions suivantes :

- mise en place d'un périmètre de sauvegarde (droit de préemption sur les baux commerciaux)
- remembrement et recomposition commerciale (opérations pilote sur 2 ou 3 emplacements n°1 ou 1bis)
- aménagement/rénovation des parkings (Champs de Mars / La Vigne)
- poursuite de l'amélioration de la signalétique / jalonnement
- dynamisation de l'animation économique du centre ancien par la promotion des marchés
- appui à la modernisation/développement des activités existantes
- développement des animations
- création un office du commerce et des entreprises intercommunal (en lien avec l'office de tourisme)
- mise en place un suivi de l'appareil commercial
- reconquête de l'habitat par la résorption de l'habitat insalubre
- rénovation des façades
- mise en accessibilité de la voirie en lien avec l'accessibilité des établissements recevant du public
- création d'un circuit des métiers d'art
- corrélér avec le label Grand Site Touristique Régional