

Sous la maîtrise d'ouvrage de :



Pour le compte de :



CAYEUX-SUR-MER

Rapport de justification de l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans le centre-ville de Cayeux-sur-Mer

Janvier 2024

Table des matières

I. Introduction et rappel du contexte de la mission	3
II. La situation et la trajectoire du commerce de Cayeux-sur-Mer	6
A. positionnement du territoire et environnement concurrentiel	6
B. Profil sociologique des résidents de la CABS	7
C. Le fonctionnement du centre-ville de Cayeux-sur-Mer.....	7
C. L'offre commerciale, artisanale et de service	8
III. Les enjeux du centre-ville marchand de Cayeux-sur-Mer	9
I.V Le périmètre de sauvegarde	10

I. Introduction et rappel du contexte de la mission

Le cabinet AID, experts depuis plus de 50 ans

AID intervient depuis 1973 pour accompagner l'aménagement commercial et plus largement des activités économiques et marchandes sur les territoires.

La clientèle d'AID est très majoritairement publique mais comprend également des opérateurs privés dans le cadre notamment de la réalisation d'études de marché, de positionnement et de programmation.

Dernier cabinet national indépendant, AID intervient sur l'ensemble de la France et des Outre-mer et offre une grande proximité avec les territoires depuis ses 4 implantations de Toulouse, Lyon, Nantes et Paris.

Nos principaux domaines d'intervention sont : les études et expertises, la production de données et la veille, et l'accompagnement et l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

L'équipe d'intervention est composée d'une vingtaine de collaborateurs permanents aux parcours et compétences complémentaires.

Cette équipe plurielle et compétente permet à AID de s'engager à long terme auprès de ses clients et de garantir une cohérence et une continuité dans les méthodes utilisées

Contexte de l'intervention

Les profondes évolutions de la consommation des ménages et des comportements d'achats de la clientèle depuis quelques années sont actuellement en train de produire des effets visibles et durables sur l'ensemble du secteur de la distribution. Si la consommation des ménages a connu en effet pendant des décennies un taux de croissance annuel très largement supérieur à 1% par an, ce taux est aujourd'hui en très fort ralentissement. Certaines familles de produits telles que le textile connaissent même des baisses en valeur et en volume et impactent fortement sur la commercialité des grands pôles marchands traditionnels, qu'ils soient situés en centralité ou en périphérie.

Par ailleurs, l'explosion de la vente en ligne, l'optimisation par les exploitants de la surface de vente de leurs points de vente, le développement de dark store et dark kitchen, le recyclage de surfaces commerciales pour d'autres usages ou encore le développement du drive sont autant d'évolutions qui bouleversent les codes de la distribution traditionnelle et renvoient vers de nouveaux modèles de développement. Pour autant, cette révolution (re)donne des perspectives au commerce, et notamment au commerce indépendant, aux circuits courts, au commerce de seconde main...

Enfin, l'immobilier commercial qui constituait dans un contexte de forte croissance un produit financier à très forte rentabilité et un élément essentiel à l'équilibre de bilans d'opération d'aménagement connaît actuellement une crise sans précédent.

Toutefois, que ce soit à l'échelle du centre-ville de Cayeux-sur-Mer ou dans les quartiers, l'immobilier commercial et le commerce doivent se réinventer dans les prochaines années pour répondre aux nouvelles aspirations de la clientèle.

Alors le commerce est avant tout une affaire de commerçants, certes, mais les pouvoirs publics doivent désormais s'en mêler et mettre en œuvre des stratégies de territoires, et organiser cette fonction économique comme elles organisent depuis bien longtemps l'habitat, les zones d'activités, les transports ou les équipements. Et il faut surtout actionner aujourd'hui TOUS les leviers.

A Cayeux-sur-Mer, comme dans de nombreux autres territoires similaires, des réflexions et actions sont mises en œuvre à long terme pour :

- Maitriser les développements inconsidérés et opportunistes du commerce sur les axes de flux ou les entrées de ville
- Accompagner les entreprises et l'immobilier de commerce dans leur adaptation au commerce de demain
- Mobiliser et gérer chirurgicalement le foncier commercial stratégique en cas de défaillance du privé
- Continuer à améliorer le confort et l'accessibilité, gérer le stationnement, traiter les espaces publics pour encourager la déambulation, déployer des terrasses et des marchés
- Rénover et adapter l'habitat pour qu'il réponde mieux aux attentes des familles et des jeunes actifs, conserver ou y réimplanter des fonctions médicales, des services publics, y maintenir la culture, les cinémas
- Maintenir sa politique de valorisation du patrimoine, animer la ville, créer l'événement
- Et surtout valoriser le positionnement unique du centre-ville de Cayeux-sur-Mer pour promettre une expérience qualitative aux visiteurs

Dans ce contexte, il semble alors important de bien identifier les évolutions, les tendances et les enjeux du centre-ville de Cayeux-sur-Mer, pour ses différentes cibles de clientèle : habitants, actifs, visiteurs et touristes.

La commune de Cayeux-sur-Mer en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de la Baie-de-Somme se dote de nombreux outils pour observer au mieux les évolutions du commerce à l'échelle de la commune. Malgré des signaux positifs de valorisation de la commercialité du centre-ville, notamment une qualité notable de la diversité des commerces en centre-ville, on constate une stagnation du taux de vacance commerciale, ainsi qu'une dynamique d'augmentation de la représentation des services non commerciaux en centralité, mettant en évidence des problématiques d'animation, et flux et de vitalité du centre-ville.

Par ailleurs, cette dynamique peut avoir tendance à isoler et faire doucement disparaître le commerce indépendant, de proximité et de bouche, et les secteurs d'activités moins rentables de la culture et des loisirs. Pour autant, ces activités restent tout particulièrement importantes pour conserver un centre-ville attractif et équilibré, répondant aux attentes spécifiques des différentes cibles des habitants, actifs, visiteurs et touristes.

Ainsi, en octobre 2023 la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme (CABS) a mandaté le cabinet AID pour réaliser une étude d'opportunité afin de motiver l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur le centre-ville de Cayeux-sur-Mer. Les objectifs de cette mission sont de :

- Synthétiser et actualiser les études produites sur la thématique commerce

- Dresser un état des lieux de la situation du commerce et de l'artisanat du centre-ville, dans son contexte sociodémographique, urbain et concurrentiel
- Dégager une expertise des enjeux spatialisés

Une expertise terrain a été réalisée en octobre 2023, afin d'analyser l'évolution qualitative de l'ensemble des rez-de-chaussée actifs du centre-ville élargi, de comprendre son fonctionnement et d'apprécier la qualité de l'expérience client.

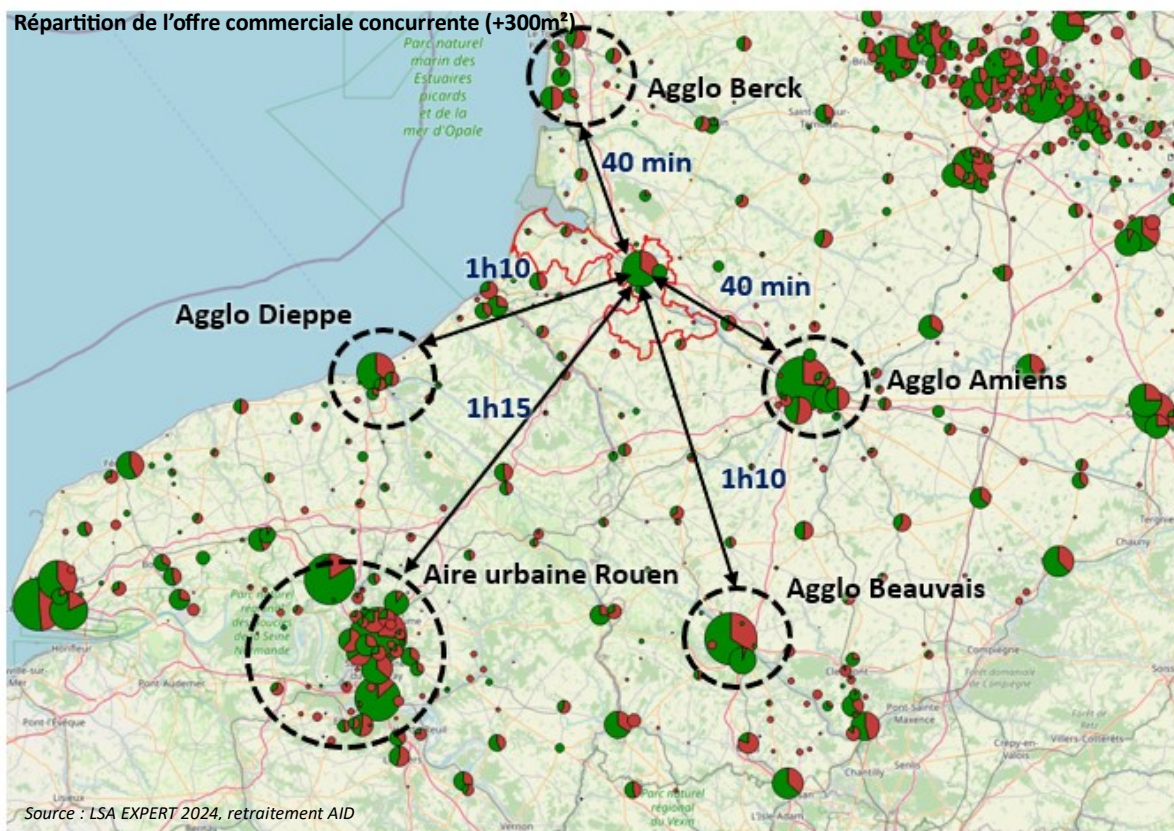
Des entretiens et ateliers avec des acteurs économiques et politiques locaux ont également été réalisés. Ces entretiens avaient pour objectifs de qualifier la situation et l'évolution du commerce de centre-ville de Cayeux-sur-Mer, d'acculturer les acteurs à l'outil du périmètre de sauvegarde et d'en expliquer les intérêts et les limites.

II. La situation et la trajectoire du commerce de Cayeux-sur-Mer

A. positionnement du territoire et environnement concurrentiel

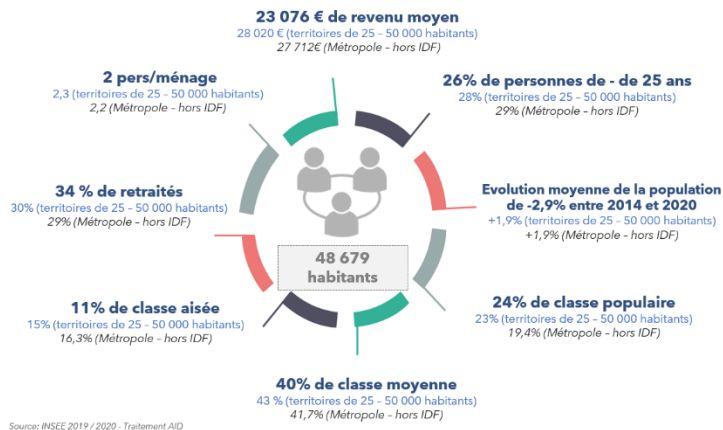
La commune de Cayeux-sur-Mer se situe au sein de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme, à 40 minutes d'Amiens, et à au moins une heure des pôles concurrentiels les plus proches (Dieppe, Rouen, Beauvais...). Le territoire joue donc un rôle important de polarité de bassin de vie, et a une carte à jouer dans le captage des flux de clientèle touristique et active.

On recense par ailleurs 80 000m² de surface commerciale de plus de 300m² sur la CABS, un équipement relativement important pour un territoire de cette taille.



On observe par ailleurs un fort équipement du territoire sur les 7 dernières années : au regard des autorisations de CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial), on note 20 000m² de commerce de plus de 300m² autorisés depuis 2015, soit 25% des surfaces existantes. On observe cependant que ce rythme de construction semble ralentir depuis 2018.

B. Profil sociologique des résidents de la CABS



La CABS (bassin de vie de la commune de Cayeux-sur-Mer) connaît une trajectoire socio-démographique peu favorable à la consommation et au commerce. D'une part on constate un profil de population relativement âgé, par rapport à des territoires comparables : seulement 26% de personnes de moins de 25 ans, et 34% de retraités. D'autre part, on constate un revenu moyen relativement plus faible, et une part de classe populaire relativement plus importante que les

territoires comparables.

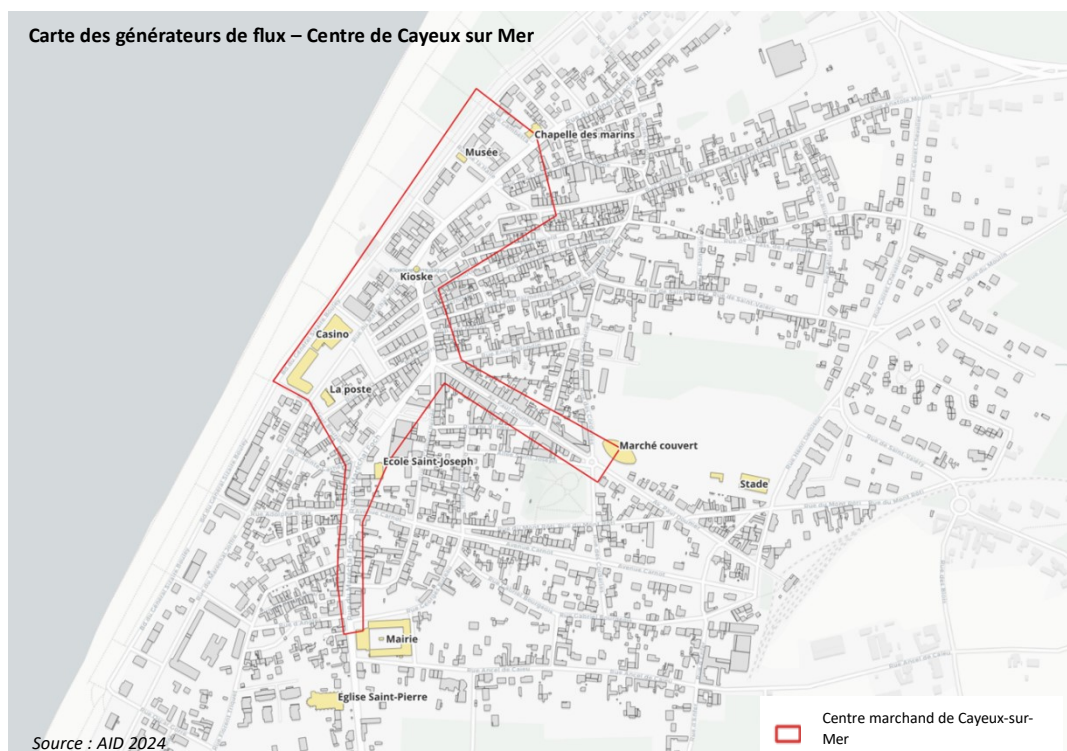
Enfin, le territoire connaît une évolution négative de sa population (-2,9% entre 2014 et 2020), ici aussi peu favorable à la consommation et au commerce.

C. Le fonctionnement du centre-ville de Cayeux-sur-Mer

De nombreux générateurs de flux

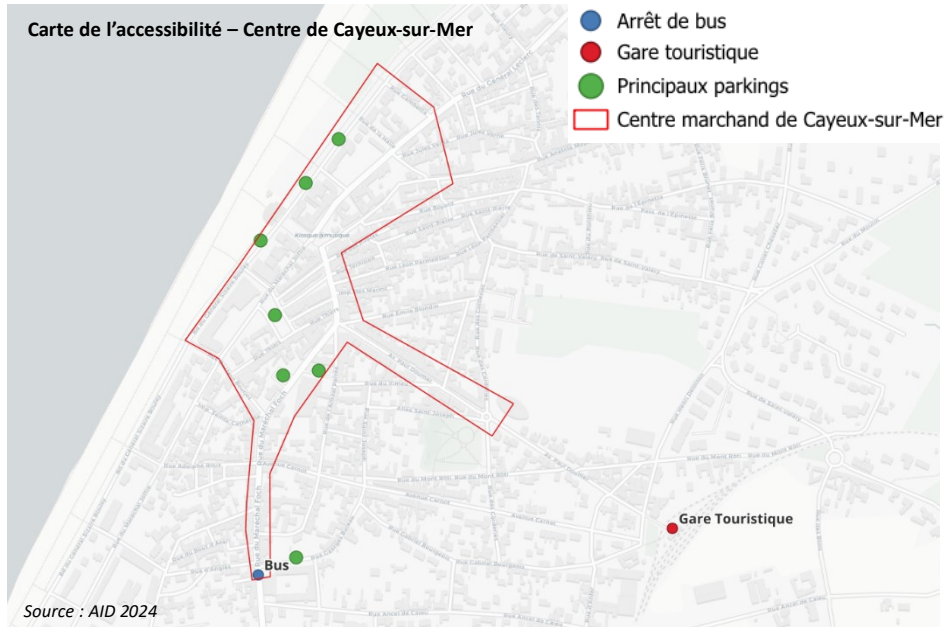
Le centre-ville bénéficie de certains générateurs de flux, répartis au sein ou à proximité du cœur marchand.

Ces générateurs de flux (administratifs, d'éducation, de culture ou de loisirs) induisent un attrait spécifique pour le développement d'activités commerciales. On note par ailleurs qu'à Cayeux-sur-Mer, le cadre naturel joue un rôle prépondérant en tant que générateur de flux.

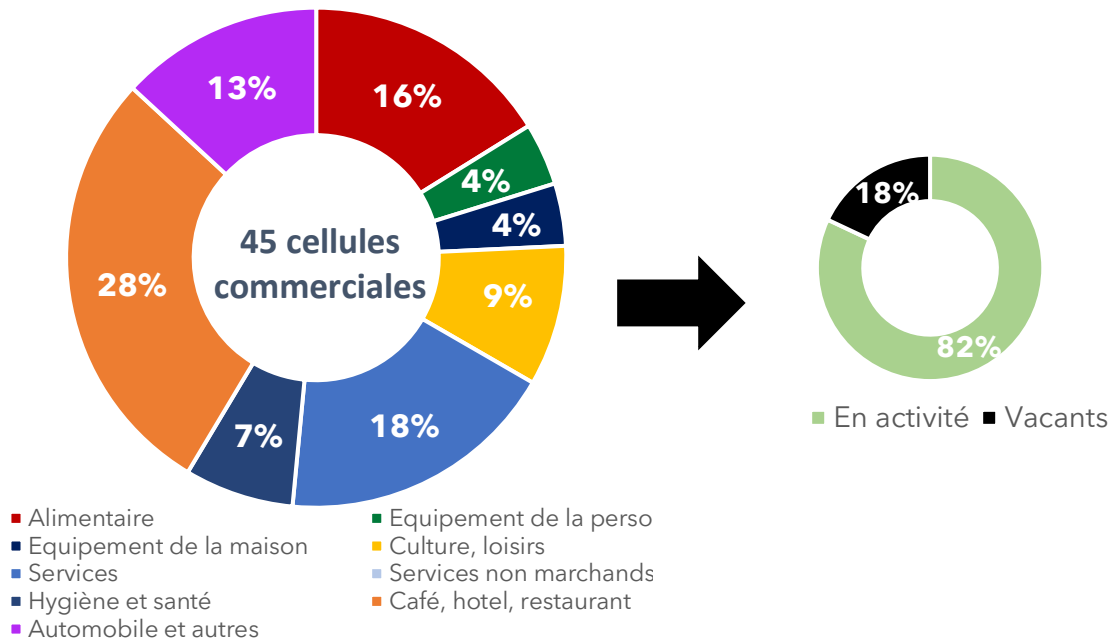


Une bonne accessibilité du centre-ville

La déambulation et l'accessibilité des parcours marchands est favorisée en centre-ville. Aussi, afin de concilier tous les modes de déplacements, de nombreuses places de stationnement sont disponibles. Enfin, une gare touristique et un réseau de bus desservent directement le centre, facilitant les déplacements de l'ensemble de la population.



C. L'offre commerciale, artisanale et de service



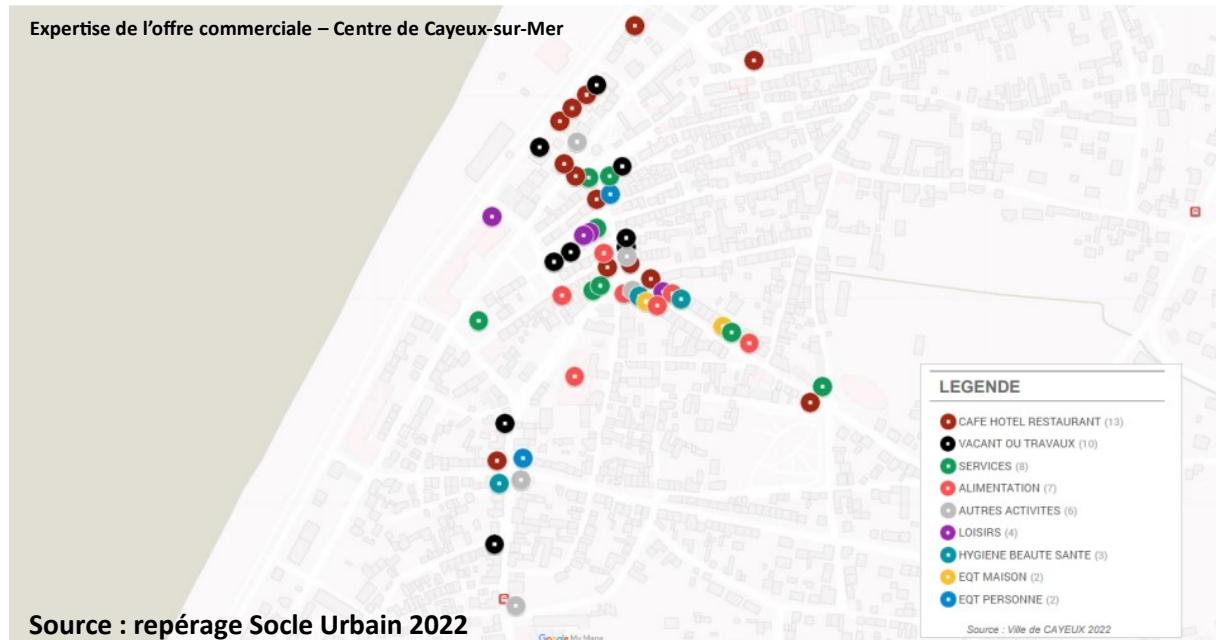
Source : repérage Socle Urbain 2022

En 2022, on constate une diversité convenable des activités commerciales à l'échelle du centre-ville de Cayeux-sur-Mer. On observe une très forte représentation des activités d'hôtellerie et de restauration,

témoignant de la forte vocation touristique de la commune. On constate aussi une part des services non prépondérante dans le total des activités commerciales, synonyme de dynamisme et d'attractivité.

Cependant, on constate d'une part une très forte part de la vacance, signe d'une possible dévitalisation du centre-ville commerçant, et d'autre part des manques apparents en commerces non alimentaires.

Des secteurs à enjeux



D'un point de vue spatialisé, on constate que l'offre marchande, concentrée sur la rue du Maréchal Foch et l'avenue Paul Doumer, permet bel et bien de répondre aux besoins courants de la population. On constate cependant que l'offre manque en effet de diversité, et montre quelques signes de fragilité : la présence d'activités de beauté/santé et de commerces non alimentaires est en fait très relative. Par ailleurs, on observe une concentration de la vacance commerciale le long de la rue du Maréchal Foch.

III. Les enjeux du centre-ville marchand de Cayeux-sur-Mer

Le centre-ville de Cayeux-sur-Mer a de forts atouts commerciaux importants, qui permettent de répondre efficacement aux besoins de la population locale et de la clientèle de passage. Par ailleurs la vacance commerciale semble se stabiliser, et le contexte concurrentiel du bassin de vie semble favorable au captage des dépenses de consommation sur le territoire dans son ensemble.

Cependant la commune fait face à plusieurs fragilités. On constate d'une part que les caractéristiques et l'évolution du profil socio-démographique de la clientèle locale ne seront pas profitables à la consommation et au commerce. Par ailleurs, les nombreuses contraintes réglementaires auxquelles doit se conformer la commune limitent grandement les potentiels de développement et la mise en œuvre de projets. Enfin, et au même titre que d'autres territoires, Cayeux-sur-Mer est directement concerné par les évolutions des modes de consommation des ménages et des comportements d'achat. Ces évolutions produisent de fait des effets visibles et durables sur l'ensemble du secteur de la distribution, et impactent la physionomie du cœur de ville marchand :

- Si la vacance commerciale se stabilise, elle s'installe de manière visible dans certains secteurs
- Malgré la vacance, il est de plus en plus difficile de trouver des locaux de qualité satisfaisante pour permettre l'accueil de nouveaux porteurs de projets

- Les commerces de proximité et les indépendants peinent à résister à des loyers toujours plus élevés

Ainsi, il semble que sans intervention publique, le marché ne se régule pas de manière optimale ; que la financiarisation de l'immobilier de commerce banalise l'offre et exclue progressivement les indépendants ; et que progressivement certains linéaires marchands perdent en qualité au profit d'investissements privés.

Alors ; pour maintenir les équilibres et réguler les implantations et le marchandisage du centre-ville de Cayeux-sur-Mer, il apparaît opportun aujourd'hui de profiter d'un contexte encore favorable pour construire une stratégie prospective pour le centre-ville marchand, traduire cette stratégie dans les documents d'urbanisme, et instaurer les outils de veille et d'intervention que le législateur permet aux collectivités.

Le contexte national, l'état du commerce et les évolutions observées sur le centre-ville de Cayeux-sur-Mer confirment de manière claire l'opportunité d'instaurer rapidement un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, pour maintenir la diversité, la singularité et l'attractivité du cœur marchand.

I.V Le périmètre de sauvegarde

Le cadre réglementaire

Au titre du maintien de la diversité commerciale et d'une offre équilibrée, toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, intervenant dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune, c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, dites loi Dutreil.

Les biens concernés

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

La délimitation du Périmètre de Sauvegarde

- ✓ Projet de délibération du périmètre de sauvegarde argumenté soumis à l'avis de la CCI et de la CMA
- ✓ Réponse sous 2 mois des consulaires et modifications éventuelles
- ✓ Délibération
- ✓ Éventuelle délégation à un EPCI, SEM, concessionnaire d'une opération d'aménagement...
- ✓ À titre informatif, et à l'instar des autres droits de préemption, le périmètre de sauvegarde doit être annexé au PLU / PSMV.

La déclaration de cession

Le cédant doit, sous peine de nullité de la vente, informer la commune dans laquelle se situe le bien cédé, du prix et des conditions de la mutation. Cette information prend la forme d'une déclaration de cession selon le formulaire Cerfa n° 13644*02.

Cette déclaration doit préciser le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle intègre également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

À noter que lorsque la cession intervient par voie d'adjudication, c'est, selon la nature de l'adjudication, le commissaire-priseur judiciaire, le greffier de la juridiction ou le notaire chargé de procéder à la vente, qui procède à la déclaration de cession 30 jours au moins avant la vente. De même, en cas de cession de gré à gré autorisée par le juge-commissaire dans le cadre d'une liquidation judiciaire, le liquidateur procède, 30 jours au moins avant la signature de cet acte, à la déclaration de cession.

La commune constitue le guichet unique pour le dépôt des déclarations de cession. Ainsi, lorsque la commune a délégué son droit de préemption, le maire transmet la déclaration au délégataire.

L'exercice du droit de préemption

La déclaration de cession vaut offre de vente au titulaire du droit de préemption. Ce dernier dispose de 2 mois à compter de la réception de la déclaration pour se prononcer et notifier sa décision au cédant. Trois possibilités lui sont offertes :

Renoncer à préempter (expressément ou tacitement en laissant passer le délai de 2 mois). Dans ce cas, le cédant est libre de réaliser la vente aux prix et conditions fixés dans la déclaration de cession avec l'acquéreur pressenti.

Préempter aux prix et conditions fixés dans la déclaration de cession. Dans ce cas, la vente est parfaite et l'acte de vente peut être passé.

Proposer d'acquérir aux prix et conditions fixées par le juge de l'expropriation. Dans ce cas, le titulaire du droit de préemption saisit le juge compétent en matière d'expropriation en fixation judiciaire du prix dans les 2 mois suivant la réception de la déclaration de cession. A la différence des autres droits de préemption, le titulaire du droit de préemption ne peut, en réponse à la déclaration de cession, faire de lui-même une proposition de prix ou de conditions différentes, mais seulement saisir le juge de l'expropriation aux fins de fixer le prix mais aussi les conditions de la cession.

Après fixation amiable ou judiciaire du prix et des conditions de cession, l'acte de vente doit être conclu dans les 3 mois, avec paiement simultané au cédant. À noter qu'en cas de cession par voie d'adjudication, le titulaire du droit de préemption dispose de 30 jours à compter de l'adjudication pour notifier au greffier ou au notaire sa décision de se substituer à l'adjudicataire. S'il décide de préempter, il doit le faire au prix de la dernière enchère ou surenchère. Le même délai s'applique en cas de cession de gré à gré autorisée par le juge commissaire pour prévenir le liquidateur, lequel en informe l'acquéreur évincé.

Les modalités de la rétrocession

Le titulaire du droit de préemption n'a pas vocation à conserver le bien préempté. Il doit, dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession (3 ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal), rétrocéder le fonds, le bail ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Pour trouver un repreneur, le maire (que le droit de préemption ait ou non été délégué) procède à un appel à candidatures en affichant en mairie pendant 15 jours un avis de rétrocession. Cet avis comporte

un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie. Il indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées.

La rétrocession s'effectue selon un cahier des charges de rétrocession approuvées par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'EPCI ayant reçu délégation, précisant les conditions dans lesquelles elle peut être résiliée en cas d'inexécution du présent cahier des charges.

Celui-ci a pour objet de garantir une exploitation conforme aux objectifs de préservation de la diversité de l'activité commerciale et artisanale.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire.

Si la rétrocession n'a pas été faite au bout des 2 années (ou 3 années dans le cas d'une mise en location / gérance), l'acquéreur évincé dispose d'un droit de priorité pour l'acquisition du fonds, du bail ou du terrain.

Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat proposé





Au regard des enjeux identifiés de maintien de la diversité et de la régulation, le périmètre de sauvegarde concerne le périmètre ORT élargi du centre-ville de Cayeux-sur-Mer (cohérent avec des enjeux de revitalisation et de maintien de la diversité commerciale en centre-ville), ainsi que l'ensemble urbain de la pointe du Hourdel.

Ce périmètre comprend l'ensemble des activités commerciales de la centralité de Cayeux-sur-Mer, et en anticipe les évolutions.