Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Ville de Juvignac

Analyse de la situation du commerce et de l'artisanat à Juvignac

Octobre 2022

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Sommaire

Introduction **4**
Méthodologie. 5
Rappel de la règlementation en vigueur. 6
Délimitation des périmètres d'intervention 6

1. Présentation du contexte général de la commune. **8**
1.1 Accessibilité **8**
Accessibilité routière 8
La desserte par les transports collectifs 10
La desserte cyclable 11
1.2. Caractéristiques sociodémographiques. **13**
Evolution de la population. 13
Caractéristiques de la population. 17
Apport touristique 22
1.3 Localisation des principaux équipements publics. **23**
1.4 Le projet urbain porté par la commune **24**
1.5 Synthèse des données de cadrage de la commune **24**

2. Analyse des caractéristiques de l'offre commerciale. **26**
2.1 Juvignac, une polarité structurante à l'ouest de la Métropole montpelliéraine **26**
2.2 Identification des principaux secteurs commerciaux. **27**
2.3 L'offre commerciale non sédentaire **31**
2.4 Analyse de la composition du tissu commercial des 7 polarités **32**
A. Analyse de la composition du centre commercial des Portes du Soleil 32
B. Analyse de la composition de la partie haute de l'allée de l'Europe 38
C. Analyse de la composition du quartier des Constellations 41
D. Analyse de la composition de la polarité de la Route de Saint-Georges-d'Orques 44
E. Analyse de la composition de la polarité du centre-commercial de la Plaine 46
F. Analyse de la composition du secteur Terres du Sud 48
G. Analyse de la composition de la ZA Lou Récantou 50
H. Le Golf 53
2.5 Composition du tissu commercial des centralités de quartiers **54**
A. Les Hauts de Fontcaude 55
B. La place de la Lavande 56
C. Le quartier de la Bergerie 57

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

3. Identification des enjeux pesant sur le tissu commercial et des menaces pour les secteurs ciblés par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. 58

3.1 Prise en compte de la stratégie de développement urbain de la commune. 58

3.2 L'analyse des enjeux à l'échelle des différentes polarités et centralités de quartier. 60

3.3 Analyse détaillée des enjeux par secteur ciblé. 62

Le centre commercial Portes du Soleil 62

Route de Saint-Georges 64

L'allée de l'Europe 65

Centre commercial « La Plaine » 66

Zone d'activités « Lou Recantou » 67

Place du Soleil – Quartier des Constellations. 68

Place de la Lavande 69

Hauts de Fontcaude : 70

3.4 Plan des secteurs identifiés pour la mise en place du périmètre de sauvegarde des fonds artisanaux, commerciaux et des baux commerciaux 71

3.5 Récapitulatif du nombre de cellules concernées par secteur 72

4. Vote et mise en œuvre du droit de préemption commercial. 73

4.1 Vote de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde des fonds de commerces et artisanaux 73

4.2 La mise en œuvre du droit de préemption 73

4.3 La mise à jour et l'analyse des données sur l'appareil commercial 74

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Introduction

La commune de Juvignac souhaite réinvestir son tissu urbain pour renforcer son centre-ville. En effet, elle a connu un très fort développement démographique et constitue aujourd'hui une polarité économique et résidentielle forte qui marque l'entrée de la Métropole montpelliéraine. L'urbanisation rapide des 40 dernières années, essentiellement résidentielle n'a pas **permis la création d'une véritable polarité urbaine**.

Aujourd'hui, Juvignac est une commune très étendue, composée de quartiers juxtaposés dont les configurations très différentes témoignent de leur époque de construction, ces quartiers sont faiblement reliés entre eux. La Ville s'est construite et s'est étendue sans approche urbaine globale : accessibilité, évolution des mobilités, environnement urbain commercial (espaces publics qualitatifs)… alors qu'aucune de ces thématiques ne peut être appréhendée de manière isolée.

La perception du « centre-ville » est particulièrement difficile, au regard de son armature qui s'articule autour d'équipements publics et d'une forte polarité commerciale (Centre commercial « Les Portes du Soleil »), mais sans présenter la diversité des usages et les atouts d'un cœur de ville, où idéalement on souhaiterait déambuler aisément en alliant consommation, promenade et loisir.
Très linéaire, peu perméable aux piétons, son accessibilité presque uniquement automobile et le manque d'espaces publics de qualité ne permettent pas de développer les fonctions, les flux, les aménités d'un centre-ville classique. A l'heure où le réchauffement climatique est un fort enjeu sociétal et où l'urbanisme vert est de rigueur, il devient nécessaire de prendre en compte ces nouveaux enjeux au travers d'un plan de renaturation de la ville.
Ces évolutions urbaines sont également confrontées à l'évolution des modes de consommation et des comportements d'achat : l'expérience d'achat est de plus en plus importante, au regard du développement de la consommation plaisir et de la nécessité de combiner achats en magasin avec la croissance du e-commerce. Face à ces évolutions, il est nécessaire d'impliquer tous les acteurs économiques pour adapter l'appareil commercial, éviter un phénomène de dévitalisation et de paupérisation commerciale, ou encore le syndrome de la ville dortoir... Seule une action volontariste et une politique d'ensemble touchant à tous les facteurs de crise permettra de créer la Ville de demain.

Dans l'opération de recomposition urbaine du centre-ville, le commerce joue un rôle essentiel en termes d'animation et de qualité de vie. L'armature commerciale de la commune s'est construite et concentrée autour des principaux axes de circulation, ce qui a généré une offre majoritairement accessible en voiture, mais dont l'attractivité s'étend au-delà de la commune et génère des retombées économiques importantes.
L'intervention sur le centre-ville doit donc à la fois tenir compte de la stratégie urbaine, visant à améliorer la qualité de vie et l'animation, tout en tenant compte des activités existantes.
La Ville de Juvignac souhaite mettre en place, en parallèle des actions sur les espaces publics, les outils qui lui permettront d'agir sur le tissu commercial, pour le dynamiser et l'intégrer dans sa stratégie de développement d'une ville apaisée et attractive.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Méthodologie.

Ce dossier s'inscrit dans **cette stratégie de dynamisation de l'appareil commercial**. Il a pour objectif d'analyser la situation du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune de Juvignac et de pouvoir prévenir les menaces qui pèseraient sur la diversité de l'offre commerciale.

Il a été réalisé, à l'initiative de la commune de Juvignac, en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, préalable à la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux sur les polarités commerciales présentant des enjeux commerciaux et des menaces. L'objectif principal est de pouvoir mettre en place **un dispositif de veille commerciale** pour suivre l'évolution de l'offre par le biais d'un observatoire du commerce.

Ce projet de mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat s'inscrit donc dans la stratégie de valorisation du commerce, à l'échelle de tous les quartiers de la commune pour préserver l'offre de proximité, ainsi que dans tous les espaces attractifs à l'échelle supra communale qui le nécessiteraient.

Le présent dossier a pour objet :

- De présenter l'analyse de la situation commerciale réalisée sur la base du relevé visuel de toutes les cellules commerciales de la commune.
- D'analyser les enjeux de développement du commerce, au regard des données recueillies et des études menées par la commune dans le cadre du réinvestissement urbain du centre-ville.

Les coordonnées des locaux recensés ont été répertoriées et reliées aux numéros de parcelles du cadastre. Ceci a permis d'établir un fichier géolocalisé à l'adresse et une cartographie qui permet de visualiser, rue par rue, le nombre et la nature des activités, ainsi que des locaux vacants. Ce fichier sera fourni en annexe.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Rappel de la règlementation en vigueur.

La loi du 2 Août 2005 en faveur des PME a ouvert la possibilité aux communes d'exercer **un nouveau droit de préemption spécifique, lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.**
Le décret N°2007-1827 du 26 décembre 2007 a fixé les modalités d'application de cette loi. Ce droit de préemption, est régi par les articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'urbanisme.

La loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 Août 2008 (art. 101) a étendu ce droit de préemption à des cessions de terrains, dans le cadre des mesures en faveur du commerce de proximité.
La loi Warsmann de simplification du droit (N° 202-387 du 22 mars 2012) a apporté des améliorations réclamées par la pratique.

La loi sur l'artisanat, le commerce et les TPE (loi ACTPE) n°2014-626 du 18 juin 2014 et ses textes d'application (décret n°2015-815 du 3 juillet 2015 et décret 2015-914 du 24 juillet 2015) a également apporté des aménagements à la faculté d'exercer ce droit de préemption. D'une part, elle a ouvert à la commune la **faculté de déléguer ce droit de préemption à un établissement public de coopération intercommunale,** si celui-ci est d'accord. D'autre part, la commune ou l'EPCI peut le déléguer à un établissement public y ayant vocation (ex : établissement foncier, EPARECA,…), au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une SEM ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale. La délégation peut porter sur tout ou partie du périmètre de sauvegarde ou être dévolue ponctuellement pour une aliénation précise. Les biens préemptés rentrent dans le patrimoine du délégataire.

Pour lutter davantage contre la dévitalisation des centres-villes et des centres-bourgs **la loi ELAN** (n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) a **créé les opérations de revitalisation de territoire (ORT).** Le droit de préemption des fonds artisanaux ou commerciaux, ainsi que des baux commerciaux, pourra s'y exercer utilement car elles ont pour objet « *la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable* ».

Afin de renforcer les opérations de revitalisation des territoires et les opérations ayant pour objet de favoriser la diversité, le maintien ou le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, **la loi 3DS** (n° 2022-217 du 21 février 2022 - articles 110 et 112) vient faciliter l'intervention d'opérateurs qui pourront exercer les droits de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant **l'objet de projets d'aménagement commercial**.

Délimitation des périmètres d'intervention

Selon l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel des aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial, sont soumises au droit de préemption.
La mise en œuvre de cette faculté d'aliénation doit être dûment motivée, au regard des motifs légaux et sous le contrôle du juge administratif.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Pour ce faire, l'article R214-1 du code de l'Urbanisme, le maire de la commune concernée ou le cas échéant le président de l'EPCI concerné « *soumet pour avis le projet de délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la chambre de commerce et d'industrie territoriale et à la chambre des métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune.*
Le projet de délibération est accompagné ***du projet de plan*** *délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité* ***et d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale****.*
En l'absence d'observations de la chambre de commerce et d'industrie territoriale et de la chambre des métiers et de l'artisanat dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable ».

Le présent dossier comporte :

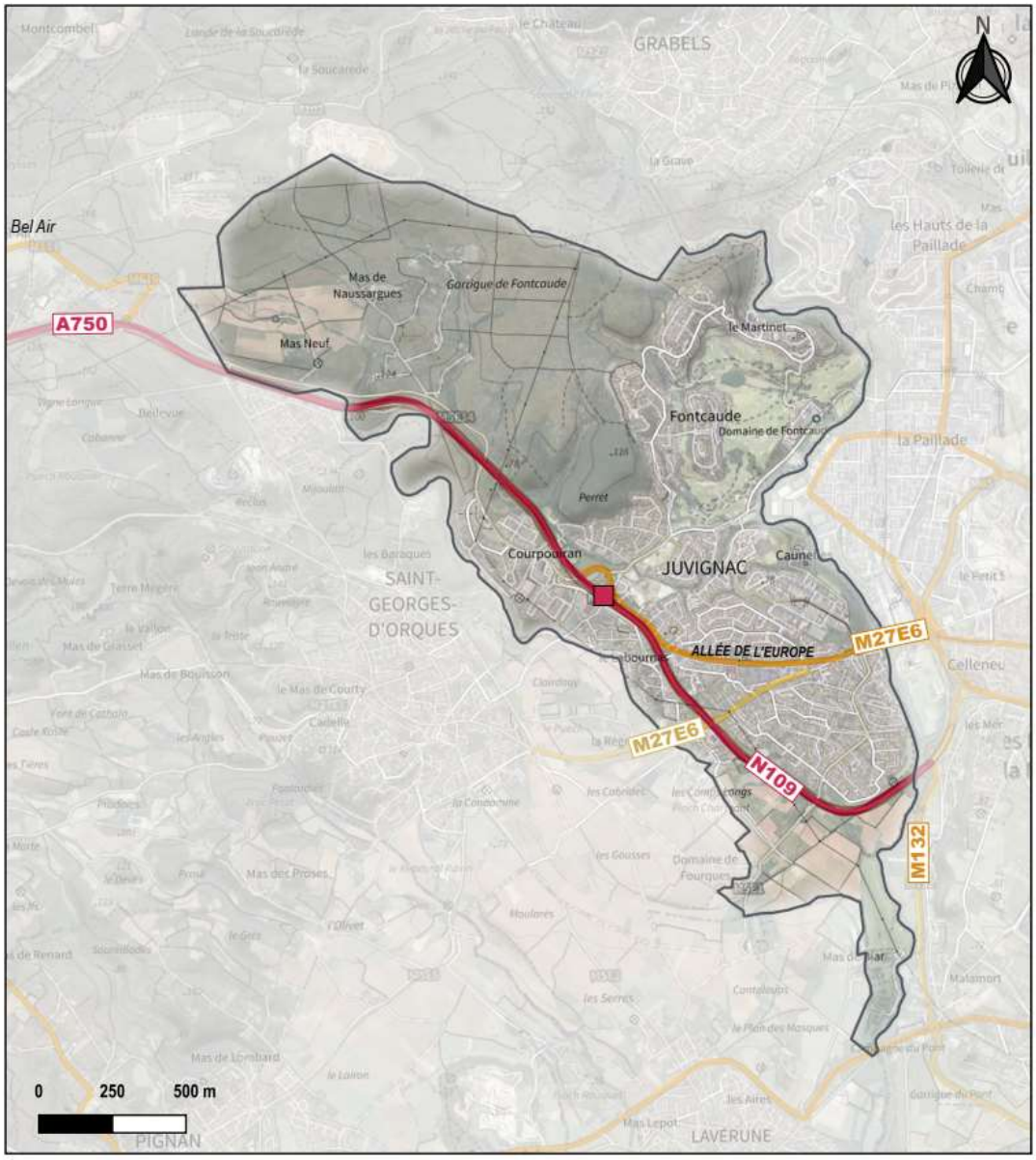
1) Une présentation du contexte communal
2) Une analyse du tissu commercial de la commune
3) L'identification des périmètres à enjeux sur lesquels l'instauration d'un droit de préemption des fonds artisanaux et des fonds et baux commerciaux est envisagé.
4) L'analyse des menaces pesant sur chacun des secteurs ainsi délimités.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

1. Présentation du contexte général de la commune.

1.1 Accessibilité

Accessibilité routière



Réalisation TEMAH oct 2022 - Sources : IGN - BD TOPO

Desservie par l'A750, Juvignac constitue la porte d'entrée ouest de la métropole de Montpellier.

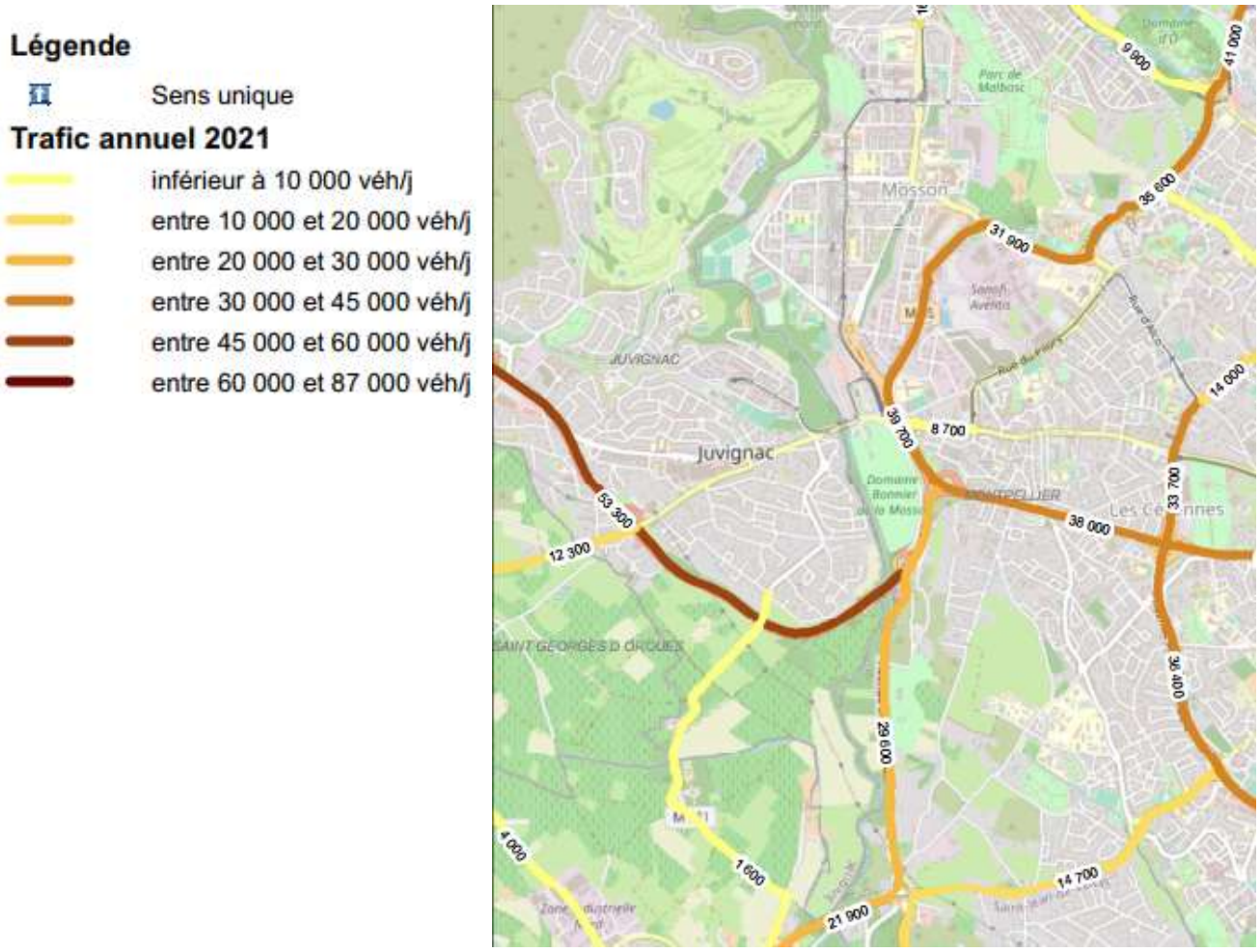
Les principaux axes de desserte sont :

- **L'A750**, entre l'échangeur ouest de Juvignac et Bel Air où le trafic moyen journalier annuel était de 53 300 véhicules en 2021 (*source Observatoire du trafic routier 2021 de MMM*).
- La déviation de la RN109, voie express de niveau 4 entre l'échangeur avec la RD132 et l'A750,
- A l'ouest, la route de Saint-Georges-d'Orques, voie de desserte départementale sur laquelle le trafic journalier moyen mesuré avant l'entrée dans Juvignac était de 12 300 véhicules en 2021.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

La très bonne accessibilité routière de la commune par l'axe historique de la route de Lodève, puis par l'A750, ainsi que la proximité avec les quartiers Ouest de Montpellier ont permis un développement économique et urbain important, dès la fin des années 60. La population est ainsi passée de 396 habitants en 1968 à 2653 habitants en 1975.

Extrait de l'observatoire du trafic 2021 (source MMM)

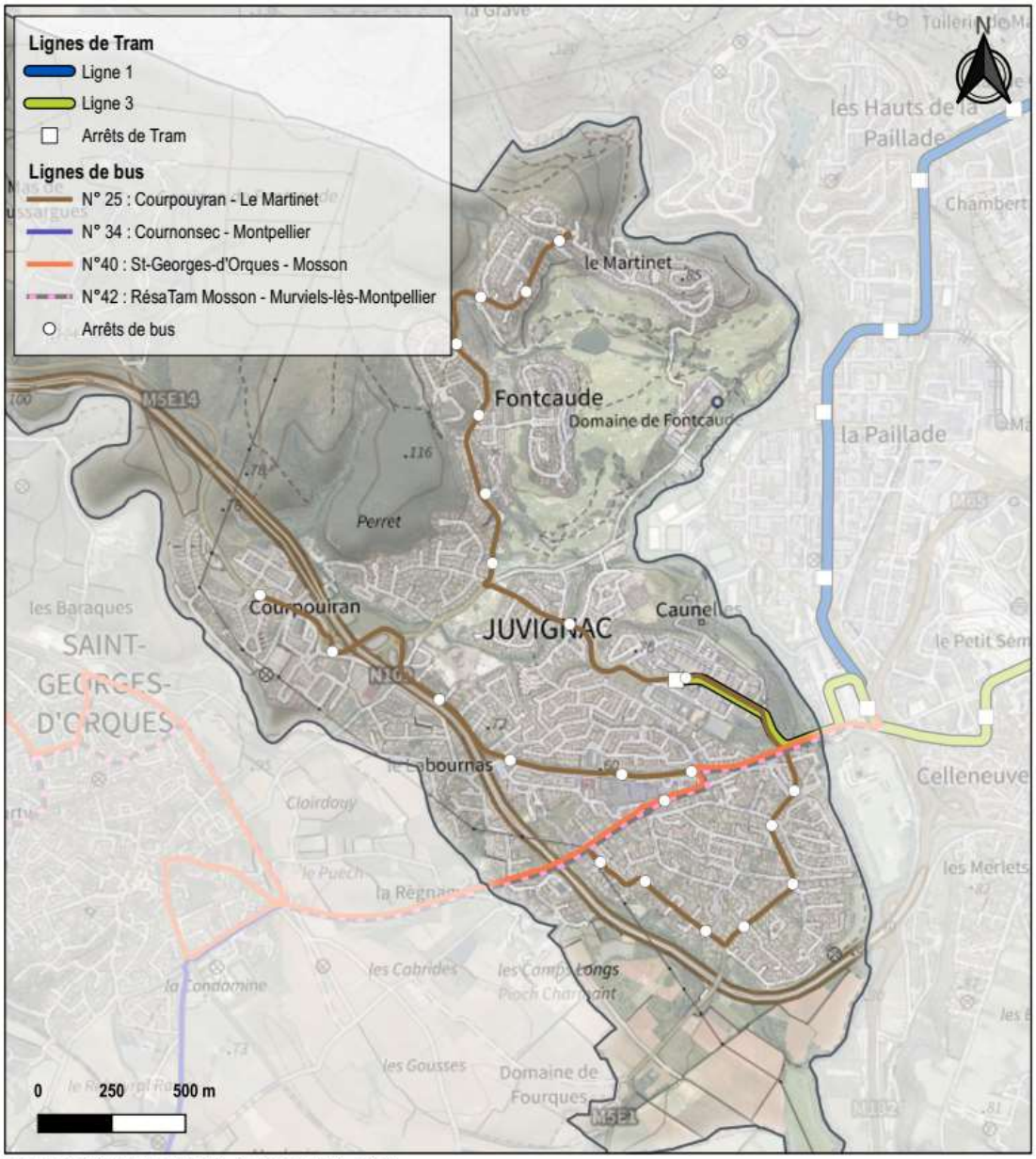


Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

La desserte par les transports collectifs

Juvignac bénéficie d'une bonne accessibilité par les transports collectifs :

- La commune est desservie par **la ligne 3 du tramway** avec un arrêt dans le quartier des Constellations. Elle circule entre Juvignac et Lattes ou Pérols, à raison de 4 passages par heure. Connectée à la ligne 1, elle offre un accès à tous les quartiers de Montpellier.
- Les **lignes de bus 34 et 40** du réseau TAM relient les villages de Cournonsec et Saint-Georges-d'Orques à Montpellier. Elles desservent l'arrêt « Route de Saint-Georges ». Chaque jour, cet arrêt est desservi à une fréquence de 9 passages dans chaque sens pour la ligne 34 et 20 passages dans chaque sens pour la ligne 40.
- La ligne 25 est une ligne locale qui dessert l'ensemble des quartiers de la commune à raison de 2 passages par heure en moyenne.
- La ligne de transport à la demande n°42 qui circule entre Murviel-lès-Montpellier et Montpellier assure une desserte à l'arrêt « Route de Saint-Georges-d'Orques.



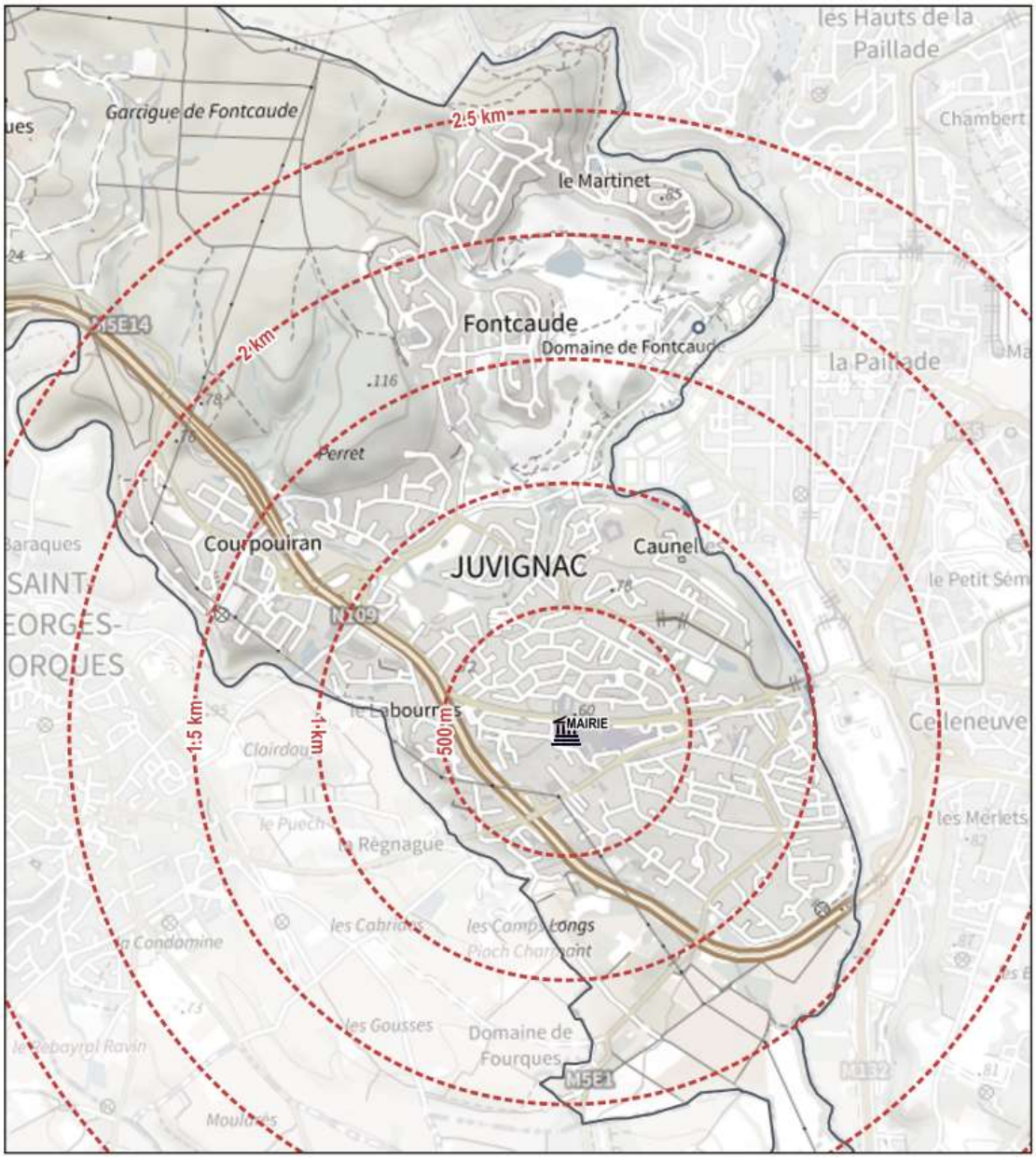
Réalisation TEMAH oct 2022 - Sources : IGN - TAM

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

- L'arrêt de la route de Saint-Georges, à l'intersection entre les lignes 25, 40 et 34 constitue un carrefour important pour la desserte par les transports en commun.
- L'autre site stratégique pour la desserte en transport en commun se situe dans le quartier Constellations au croisement de la ligne 3 du tramway et de la ligne 25 de desserte interne de la commune.

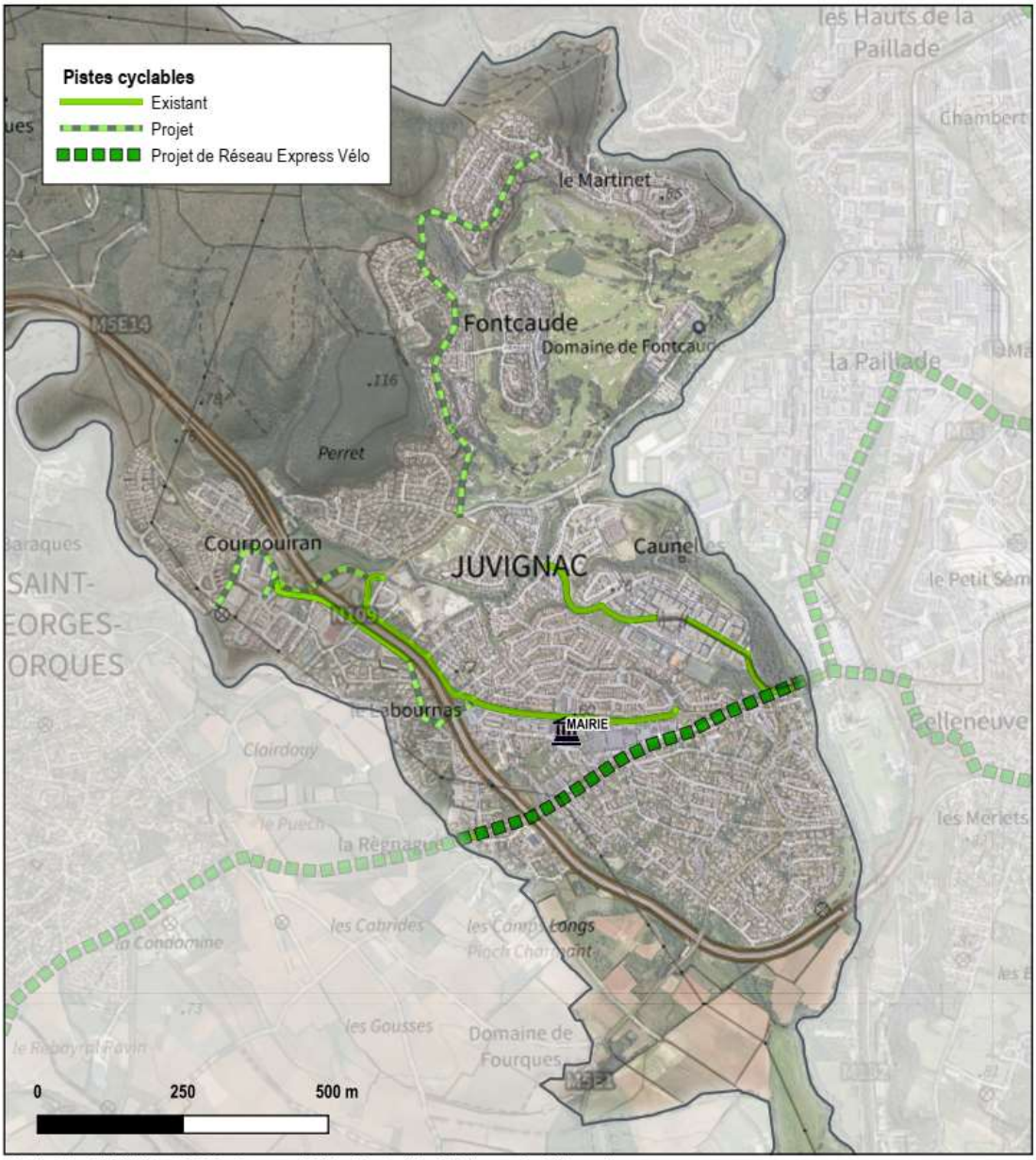
La desserte cyclable

Juvignac est une commune très étendue : une distance de près de 5 kilomètres sépare la partie sud du quartier de *La Plaine* du quartier *Le Martinet* au nord. Ces distances sont plus adaptées à l'usage du vélo qu'à la marche mais la présence de reliefs et le manque d'infrastructures adaptées peuvent limiter cette pratique.



Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Consciente de ces enjeux, la municipalité développe le réseau cyclable sur son territoire en lien avec Montpelier Méditerranée Métropole. A ce jour, l'avenue de l'Europe en centre-ville et le quartier des Constellations sont desservis par des pistes cyclables. A terme, le réseau s'étendra vers les quartiers nord de la commune (Perret, Fontcaude, Martinet) et reliera également le quartier de Courpouyran au centre-ville. En parallèle, la Métropole prévoit le développement d'un *Réseau Express Vélo,* qui passera sur la Route de Saint-Georges-d'Orques et permettra de relier Montpellier en toute sécurité.



Réalisation TEMAH oct 2022 - Source : IGN - Montpellier Méditerranée Métropole

Une très bonne accessibilité routière qui a favorisé l'essor rapide de la commune.
Une bonne desserte des quartiers centraux par les transports en commun grâce à l'interconnexion de plusieurs lignes de bus et du quartier Constellations grâce au tramway. Plus limitée pour les quartiers plus lointains.
Le réseau cyclable, en cours de développement, permettra un maillage plus fin, facilitant la venue des habitants de la commune au centre-ville.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

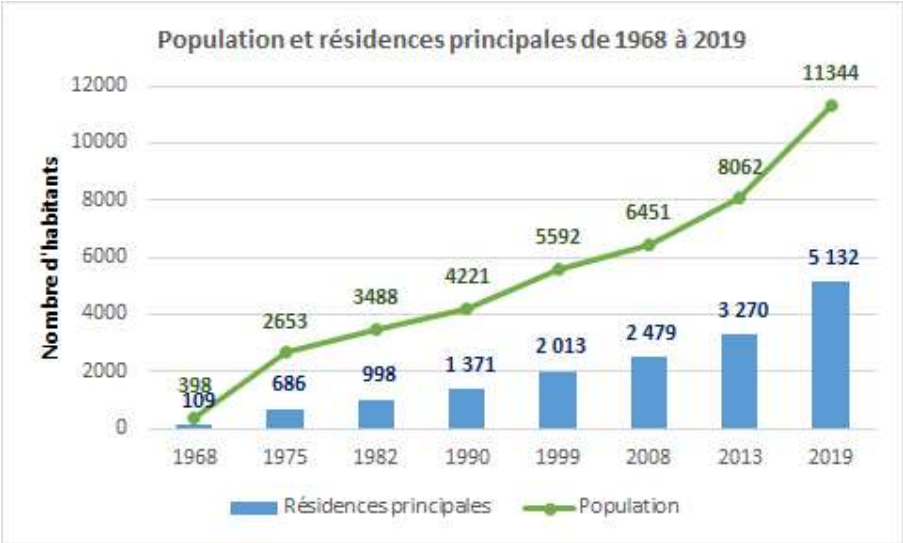
1.2. Caractéristiques sociodémographiques

Evolution de la population.

	Population				Evolutions			
	2019	2014	2009	1999	1999-2009	2009-2014	2014-2019	2009-2019
Juvignac Ensemble	11 344	8 755	7248	5 592	29,6%	20,8%	29,6%	56,5%
3M	491 417	450 051	413187	366 895	12,6%	8,9%	9,2%	18,9%
Hérault	1 175 623	1 107 398	1031974	896 441	15,1%	7,3%	6,2%	13,9%
France Métropolitaine	65 096 768	64 027 958	62465709	58 518 395	6,7%	2,5%	1,7%	4,2%

Source : Insee (RP 1999,2009,2014,2019)

Selon les dernières données légales de population (publiées le 31/12/2021), la commune de Juvignac **comptait 11 344 habitants** en 2019. Au cours de la dernière décennie**, la commune a gagné, en moyenne 410 habitants par an**. Sur cette période, la croissance de la population de la commune (56,5%) est très supérieure aux moyennes observées dans la Métropole de Montpellier (18,9%) et dans le département de l'Hérault (13,9%), deux territoires déjà particulièrement dynamiques par rapport à la moyenne nationale.
Juvignac, dont la population a doublé en 20 ans, a connu un dynamisme démographique remarquable.



Ce dynamisme démographique s'explique par **l'urbanisation récente** de la commune : seules 3,3% des résidences principales construites avant 2016 ont été réalisées avant 1970, contre 27,3% pour la l'agglomération montpelliéraine et 31,6% pour le département de l'Hérault.
A contrario, 51% du parc des résidences principales de Juvignac ont été construits entre 2006 et 2015 lorsque contre 17% pour l'agglomération et 16% pour le département.

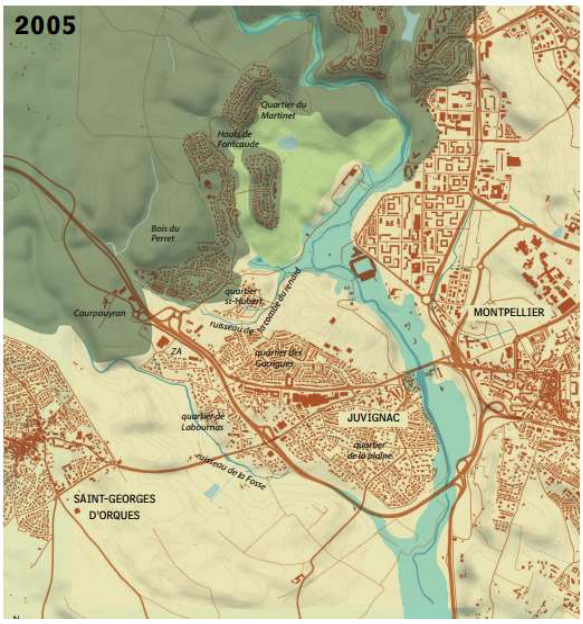
Juvignac est une commune périphérique de la 1ère couronne montpelliéraine que l'on pourrait qualifier **de « ville nouvelle »,** bien qu'elle n'ait pas bénéficié, dès le départ d'une planification ordonnée de son développement.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Ancienneté du parc de logements (source : RP INSEE 2019)

	Avant 1919	de 1919 à 1945	de 1946 à 1970	De 1971 à 1990	de 1991 à 2005	de 2006 à 2015
Juvignac	0,2%	0,1%	3,0%	24,8%	21,1%	50,8%
3M	7,4%	2,9%	17,0%	32,5%	23,3%	16,9%
Hérault	11,1%	5,4%	15,1%	30,7%	21,9%	15,9%
France Métropolitaine	13,0%	9,1%	21,5%	29,1%	15,6%	11,6%

Chronologie de l'urbanisation de Juvignac (source : Plan Guide de Juvignac, février 2022)

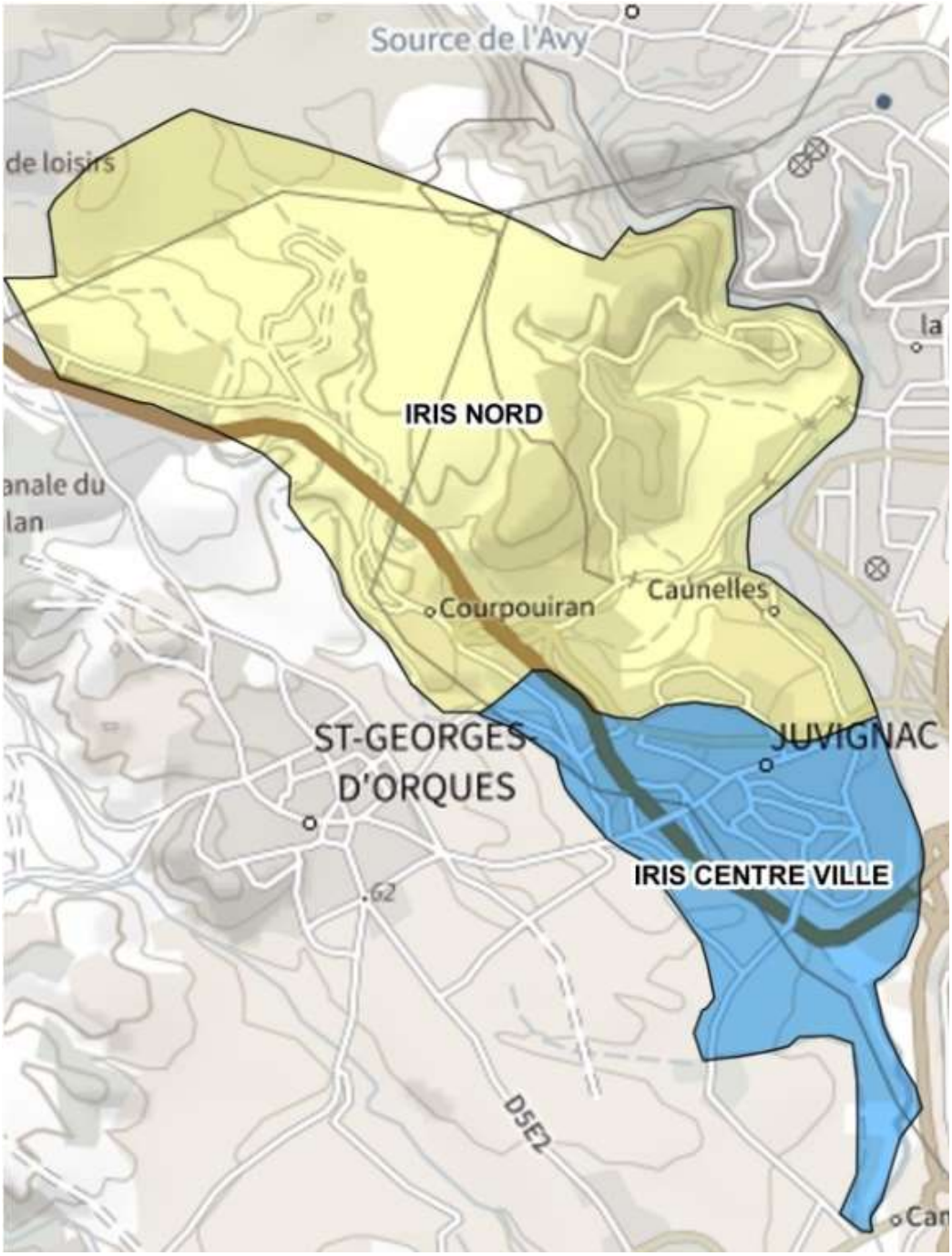


Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Les données infra-communales publiées par l'INSEE permettent de caractériser plus précisément la croissance démographique au sein **des deux quartiers IRIS** que comporte la commune.

	Population				Evolution			
	2018	2013	2008	1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018	2008 - 2018
IRIS Centre-ville	3 397	3 164	2 899	3 005	-3,5%	9,1%	7,4%	17,2%
IRIS Nord	7 966	4 898	3 552	2 582	37,6%	37,9%	62,6%	124,3%
Juvignac Ensemble	11 344	8 062	6 451	5 592	15,4%	25,0%	40,7%	75,8%
3M	481 276	441 888	409 113	366 895	11,5%	8,0%	8,9%	17,6%
Hérault	1 159 220	1 092 331	1 019 798	896 441	13,8%	7,1%	6,1%	13,7%
France Métropolitaine	64 844 037	63 697 865	62 134 866	58 518 395	6,2%	2,5%	1,8%	4,4%

(Source : RP INSEE données au quartier IRIS 2018)



Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

► **L'IRIS « centre-ville »** correspond aux quartiers situés au sud de la commune et aux constructions qui bordent l'allée de l'Europe. Ce sont les quartiers les plus anciens dans le développement de la commune, dont font partie :

- les quartiers de lotissements au sud de la route de Lavérune,
- le quartier de la Plaine (entre la route de Lavérune et la route de Saint-Georges-d'Orques)
- La partie du quartier des Garrigues qui borde l'Allée de l'Europe.

Cet IRIS comptait **3 397 habitants en 2018,** soit **30% de la population communale contre 54% en 1999.** Après une légère diminution entre 2000 et 2008 (-3,5%), il regagne en moyenne une cinquantaine d'habitants par an depuis 2008.

► **L'IRIS « Nord »** correspond aux **quartiers situés au nord de la route de Lodève.**

- Le quartier des Garrigues,
- Les quartiers Fontcaude, Hauts de Fontcaude,
- Les quartiers St-Hubert et du Perret de part et d'autre de l'avenue du même nom,
- Le quartier du Martinet, dans le prolongement des Hauts-de-Fontcaude,
- Le quartier du Labournas sur les emprises situées au sud de la N109,
- La ZAC des Constellation dans la continuité nord du quartier des Garrigues
- Le quartier de La Bergerie, bordée par l'Allée de l'Europe et l'avenue du Perret.

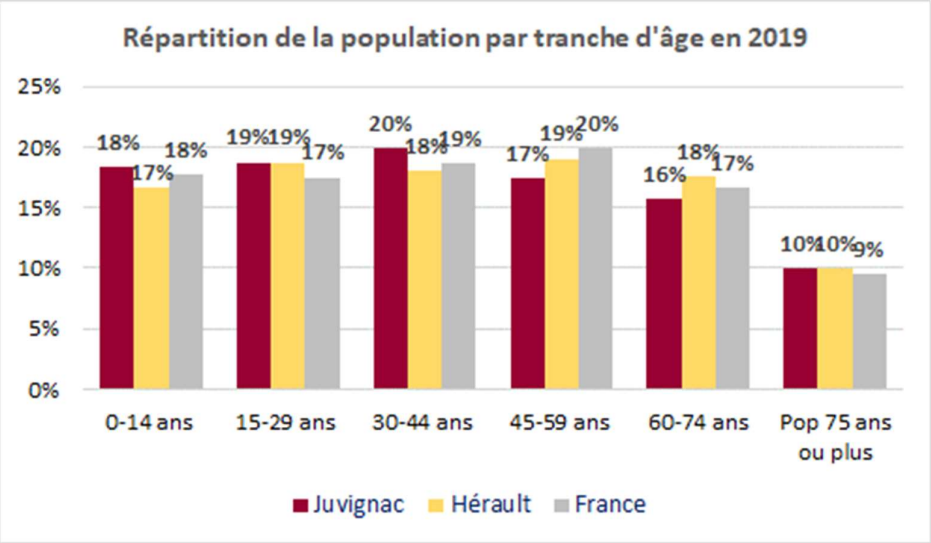
En 2018, l'IRIS Nord **totalisait 7 966 habitants,** soit 70% de la population juvignacoise**. La population de ce secteur a été multipliée par 3 depuis 1999, avec en moyenne 283 habitants supplémentaires par an**.

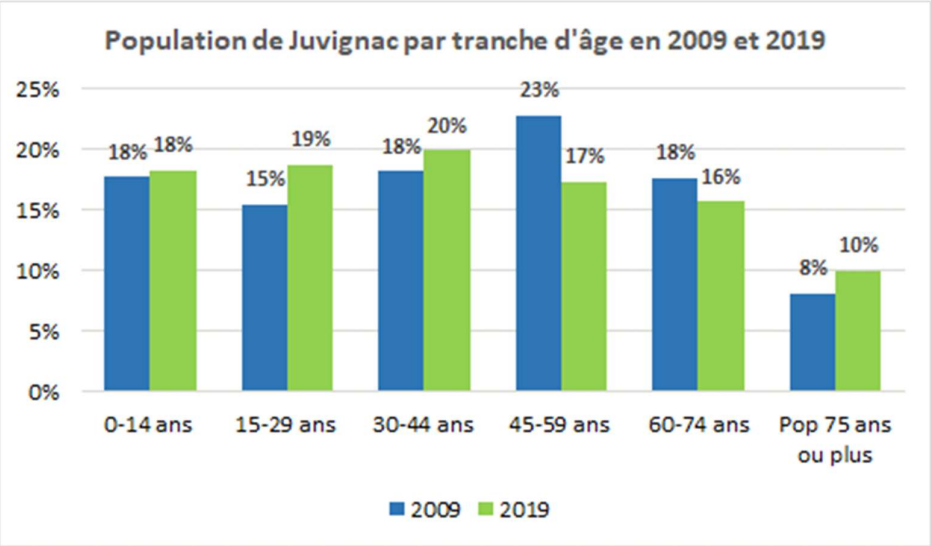
Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Caractéristiques de la population.

L'urbanisation rapide et récente de la commune se retrouve dans les caractéristiques de sa population.

Répartition par grandes tranches d'âge





Répartition de la population par tranche d'âge au quartier IRIS en 2018

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus	Total	0-19 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
IRIS Centre-ville	459	473	498	576	820	572	572	630	1 392	45
IRIS Nord	1 678	1 651	1 778	1 397	932	530	530	2 163	1 462	148
Juvignac Ensemble	2 137	2 123	2 276	1 973	1 752	1 103	1 103	2 793	2 854	98
3M	78 887	122 808	94 557	81 294	66 483	37 247	37 247	113 913	103 730	110
Hérault	193 599	217 309	208 855	220 784	203 667	115 007	115 007	266 582	318 674	84
France Métropolitaine	11 586 688	11 342 330	12 106 221	12 888 238	10 797 645	6 122 915	6 122 915	15 569 944	16 920 560	92

Source : Insee, RP 2018

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus	Total	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Juvignac	2 076	2 128	2 259	1 972	1 780	1 129	11 344	2 721	2 909	94
3M	80 483	124 979	96 542	83 075	68 161	38 177	491 417	116 109	106 338	109
Hérault	195 617	220 238	211 721	223 956	207 181	116 909	1 175 623	269 421	324 090	83
France	11 578 954	11 387 134	12 144 405	12 941 285	10 873 143	6 171 845	65 096 768	15 561 780	17 044 988	91

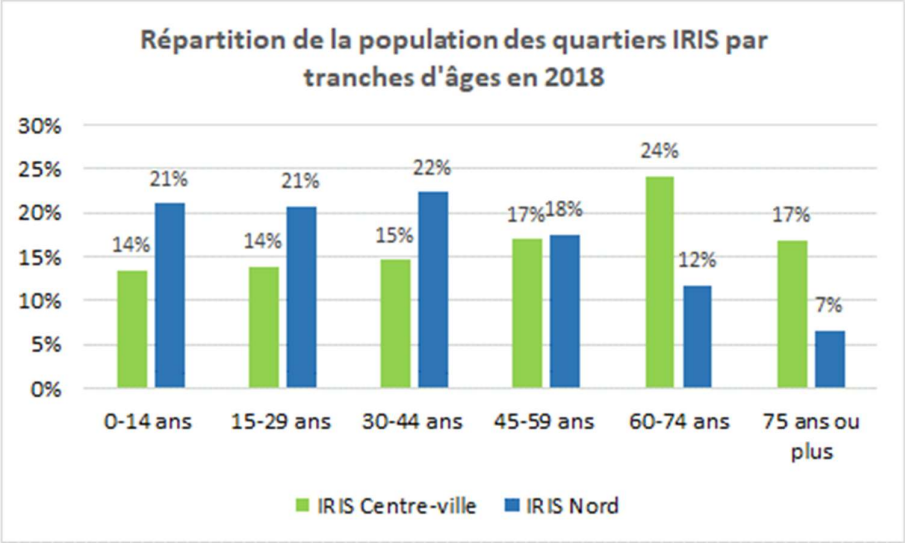
Source : Insee (RP 2009,2019)

En 2019, la tranche **des 30-44 ans (19,9%) est celle qui pèse le plus** dans la population juvignacoise, contre celle des 45-59 ans dans le département et au niveau national.
La commune se caractérise également par une **surreprésentation des tranches d'âges les plus jeunes** dont le poids a sensiblement augmenté entre 2009 et 2019, alors qu'il est en diminution sur les territoires de référence.

Cette donnée est importante en matière commerciale, car les comportements de consommation ne sont pas uniformes entre les principales tranches d'âge. Les familles avec enfants consomment de manière différente (plus de produits d'équipement de la personne et pour la maison), alors que les personnes plus âgées recherchent davantage des produits alimentaires de qualité et sont également sur consommateurs de restauration traditionnelle.

Au sein de la commune, les quartiers les plus anciens accueillent une population moins jeune que les quartiers récents qui composent l'IRIS « nord ». 41% des habitants de l'Iris Centre-ville ont plus de 60 ans (contre 19% dans l'Iris Nord), alors que 42% des habitants de l'Iris Nord ont moins de 30 ans (contre 28% dans l'Iris centre-ville).

L'indice de jeunesse permet d'apprécier, de manière synthétique, la répartition de la population par grandes tranches d'âge. La population de Juvignac présente un **profil démographique jeune avec 98 personnes de moins de 20 ans pour 100 qui ont plus de 60 ans** (83/100 dans l'Hérault).



Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Caractéristiques des ménages

	Ménages	Ménages d'une personne		Couples sans enfants		Couples avec enfants		Familles monoparentales		Autres ménages sans famille		Taille moyenne des ménages
	Ensemble	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Juvignac	5 049	1 757	34,8%	1 406	27,8%	1 384	27,4%	395	7,8%	108	2,1%	2,21
3M	239 111	107 942	45,1%	50 116	21,0%	48 182	20,2%	24 238	10,1%	8 634	3,6%	2,01
Hérault	551 687	218 611	39,6%	139 839	25,3%	121 870	22,1%	57 374	10,4%	13 993	2,5%	2,09
France	29 198 686	10 815 644	37,0%	7 684 498	26,3%	7 349 828	25,2%	2 780 926	9,5%	567 791	1,9%	2,18

Source : Insee, RP 2019

55% des ménages juvignacois sont des familles, avec ou sans enfant, contre 41% dans l'ensemble de l'agglomération **:**

- la part des ménages avec enfant(s) est sensiblement supérieure aux moyennes des territoires de référence (+7,7 points par rapport à 3M).
- La part des couples sans enfant est également plus élevée, ce qui signifie que le vieillissement est en cours, mais n'est pas encore fortement marqué.
- A contrario, les personnes seules (34,8% des ménages) sont sous-représentées par rapport aux moyennes départementale (39,6%) ou nationale (37%).

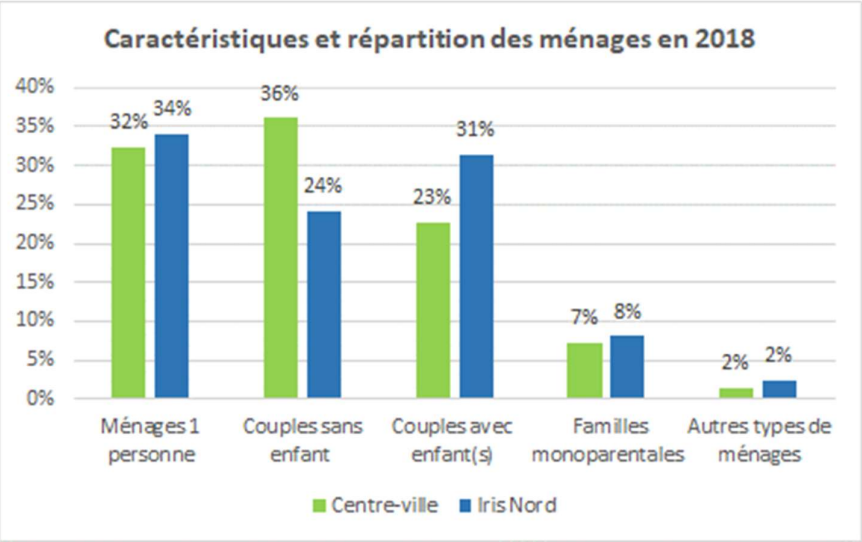
La répartition des ménages au sein des deux quartiers IRIS de la commune met en évidence :

Caractéristiques des ménages en 2018 des quartiers IRIS de Juvignac

	Ménages	Ménages d'une personne		Couples sans enfants		Couples avec enfants		Familles monoparentales		Autres ménages sans famille	
	Ensemble	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
IRIS Centre-ville	1 501	486	32,4%	542	36,1%	341	22,7%	109	7,3%	23	1,5%
IRIS Nord	3 466	1 181	34,1%	835	24,1%	1 086	31,3%	281	8,1%	83	2,4%
Juvignac	4 967	1 667	33,6%	1 377	27,7%	1 427	28,7%	390	7,9%	106	2,1%
3M	234 283	106 079	45,3%	48 852	20,9%	47 188	20,1%	23 723	10,1%	8 440	3,6%
Hérault	542 926	214 750	39,6%	137 371	25,3%	120 540	22,2%	56 534	10,4%	13 730	2,5%
France Métropolitaine	28 996 752	10 686 740	36,9%	7 626 095	26,3%	7 350 311	25,3%	2 770 037	9,6%	563 569	1,9%

Source : Insee, RP 2018

- Une part élevée de familles avec enfants dans le quartier IRIS nord, en lien avec la livraison des quartiers les plus récents (ZAC des Constellations, Quartier de la Bergerie, lotissements du Martinet, Fontcaude)
- Le poids important des couples sans enfants dans l'IRIS centre-ville qui résulte en partie du phénomène de décohabitation et du vieillissement de la population.



Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Revenus des ménages

Revenus disponibles des ménages par UC 2019 (INSEE)					
	Revenu médian	Taux de pauvreté	Basse 100 Hérault	Base 100 3 M	Base 100 France
IRIS Centre-ville	24290	10,5%	118	114	111
IRIS Nord	21540	15,5%	104	101	98
Juvignac	22300	14,0%	108	104	102
3M	21340	19,3%	103	100	97
Hérault	20640	19,0%	100	97	94
France Métropolitaine	21930	14,5%	106	103	100

Les ménages de la commune disposent de revenus médians **un peu plus élevés que dans les territoires de référence** (+5 % par rapport à la métropole Montpelliéraine, +8% par rapport au département, +2% par rapport au territoire national).

La part des ménages disposant de revenus ne dépassant pas 60% des revenus médians est de 14%;sensiblement inférieure aux moyennes de l'agglomération de Montpellier (19,3%) et de l'Hérault (19%) et proche de la moyenne nationale (14,5%).

Au sein de la commune, le **revenu médian des ménages qui habitent les quartiers sud**, plus anciens (IRIS centre-ville) **est supérieur à celui de ceux qui habitent le quartier IRIS Nord**. Dans ce dernier, le taux de pauvreté est un peu plus élevé mais reste inférieur de 4 points au taux moyen constaté dans le département.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Statut d'occupation des résidences principales

	Ensemble	Propriétaires		Locataires privés		locataires hlm		logé gratuitement	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Juvignac	5 132	2 730	53,2%	1 764	34,4%	573	11,2%	65	1,3%
3M	239 170	101 424	42,4%	100 755	42,1%	31 941	13,4%	5 050	2,1%
Hérault	551 782	293 811	53,2%	189 030	34,3%	55 481	10,1%	13 461	2,4%
France Métropolitaine	29 201 704	16 830 861	57,6%	7 469 237	25,6%	4 273 248	14,6%	628 358	2,2%

Statut d'occupation en 2018 à l'IRIS

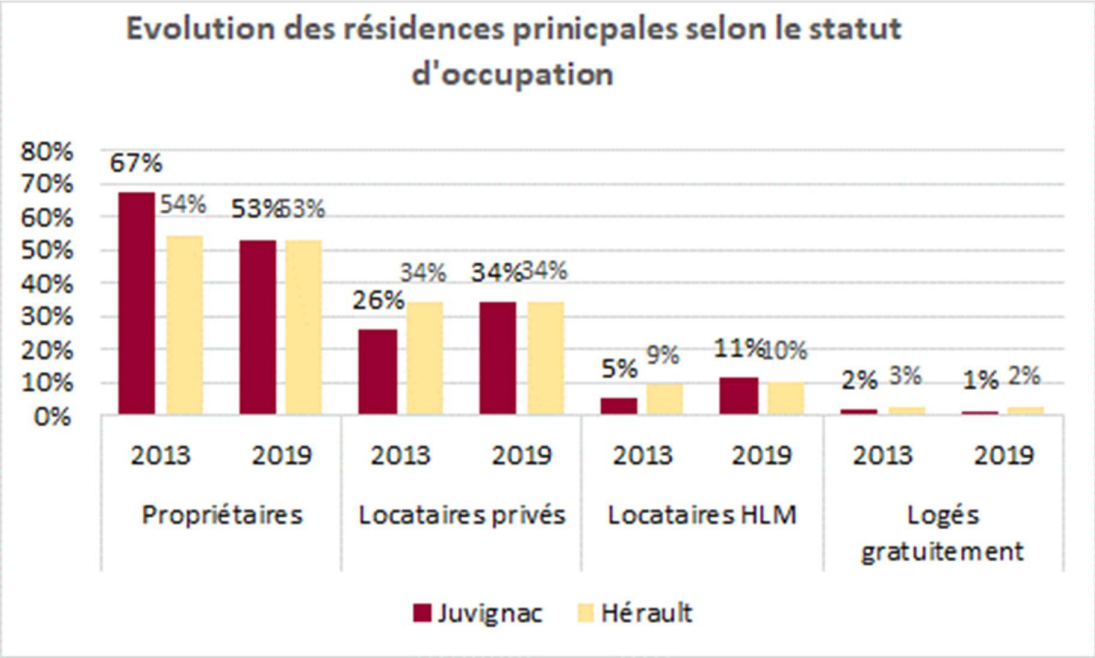
	Propriétaires		Locataires privés		locataires hlm		logés gratuitement	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
IRIS Centre-ville	1 073	69,8%	415	27,0%	19	1,2%	30	2,0%
IRIS Nord	1 624	46,4%	1 301	37,2%	549	15,7%	24	0,7%
Juvignac	2 697	53,6%	1 716	34,1%	568	11,3%	54	1,1%
3M	98 853	42,2%	99 173	42,3%	31 386	13,4%	4 924	2,1%
Hérault	288 852	53,2%	186 190	34,3%	54 732	10,1%	13 243	2,4%
France Métropolitaine	16 716 834	57,6%	7 394 772	25,5%	4 264 406	14,7%	623 657	2,2%

Source : Insee, RP 2018

53,6% des ménages sont propriétaires (+11,4 points / 3M), 34% locataires du parc privé et 11% locataires du parc social

Des disparités importantes existent à l'échelle infra-communale :

- Les quartiers les plus anciens de l'IRIS centre-ville accueillent une part de propriétaires supérieure de 20 points par rapport aux quartiers récents qui répondent plus à une clientèle de jeunes et d'actifs.
- Les caractéristiques des constructions récentes expliquent cette évolution des statuts d'occupation.



Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Apport touristique

	Hôtels		Camping		Villages vacances		Résidences de tourisme		Auberges de jeunesse		Logements		Indicateurs	
	Chambres dans hôtels	lits	Emplace-ments	Lits	Unités d'hébergt.	lits	Unités d'hébergt.	lits	Unités d'hébergt.	lits	Résidences principales	Résidences secondaires	Part des résidences secondaires	Apport touristique
Juvignac	86	172	-	-	-	-	122	426	-	-	5 132	155	2,7%	2,7%
3M	4 538	9 076	1 980	5 940	-	-	1 691	5 322	-	-	239 170	10 318	3,8%	1,7%
Hérault	10 651	21 302	48 711	146 133	2 268	8 878	5 675	21 621	133	588	551 782	133 905	18,1%	4,0%
France	641 538	1 283 076	898 481	2 695 443	68 350	254 511	165 315	643 888	13 623	44 928	29 201 704	3 493 609	9,8%	2,3%

Sources : Insee RP 2019, Insee Capacité des hébergement en 2022

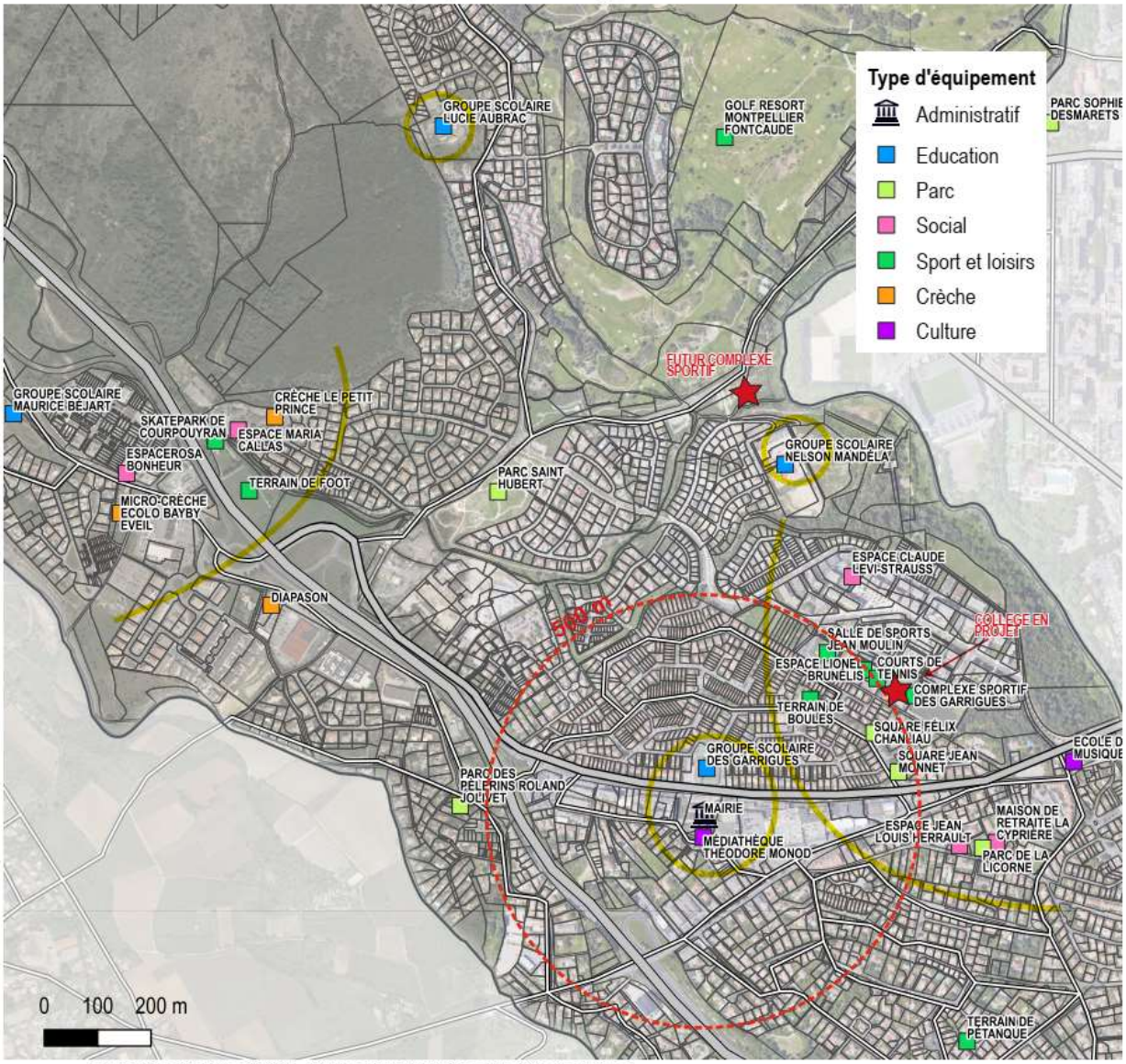
En 2022, la commune de Juvignac dispose d'un hôtel et d'une résidence de tourisme localisés à proximité du Golf dans le quartier Fontcaude. L'attractivité touristique de la commune de Juvignac est portée par ces 2 équipements importants, le golf (2 parcours 9 et 18 trous, école de golf) et l'hôtel Spa de Fontcaude. Cependant, le golf connait des difficultés économiques ayant conduit à la fermeture de son hôtel 4 étoiles à la fin de l'année 2021. Il fait aujourd'hui l'objet d'un projet de reprise qui pourrait prévoir la création d'un pôle hôtelier haut de gamme .

L'apport touristique de la commune est faible (moins de 3%), et il est très lié à la présence de ce pôle très spécialisé. En matière commerciale, les retombées sur le secteur de la restauration traditionnelle sont importantes et le devenir du complexe golfique constitue un enjeu important à l'échelle communale et au-delà.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

1.3 Localisation des principaux équipements publics.

Localisation des équipements générateurs de flux



Réalisation TEMAHaoût 2022 - Source : BDTOPO, Cadastre, Ville de Juvignac

Les équipements publics de la commune sont principalement localisés dans les quartiers les plus denses :

- En bordure de l'allée de l'Europe
- Entre le quartier des Garrigues et la ZAC des Constellations
- Dans le quartier Courpouyran

La commune compte **4 groupes scolaires** implantés en accompagnement du développement résidentiel des quartiers des Garrigues, au nord des Constellations, dans le quartier de Courpouyran et les Hauts de Fontcaude.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

A l'horizon 2024, **un collège viendra compléter l'offre en équipements**. Il sera situé sur le site du complexe sportif actuel.

Perspective du futur collège

La commune compte également un grand nombre d'équipements sportifs divers (terrains de tennis, stade, salles de sport,…) majoritairement implantés dans la partie sud du quartier des Constellations, à l'interface avec le quartier des Garrigues.
Un nouveau complexe sportif sera réalisé à proximité du groupe scolaire Nelson Mandela pour remplacer l'existant dont le site a été choisi pour accueillir le collège.

1.4 Le projet urbain porté par la commune

Comme déjà indiqué, a commune de Juvignac est composée de quartiers juxtaposés dont les configurations très différentes témoignent de leur époque de construction (Les Garrigues lotissements denses des années 70, Les Hauts de Fontcaude lotissement étendu des années 90, les Constellations opération d'ensemble des années 2000,…). Juvignac ne s'est pas développée avec une approche urbaine et commerciale globale .

Le centre-ville s'articule autour de la mairie et du centre commercial des Portes du Soleil. Très linéaire, peu perméable aux piétons, son accessibilité presque uniquement automobile et le manque d'espaces publics de qualité ne permettent pas de développer les fonctions, les flux, les aménités d'un centre-ville classique.

La réflexion menée par la Ville cherche à développer des liens entre les quartiers et à renforcer le centre-ville, notamment en retravaillant les espaces publics pour faciliter les déplacements piétons et pour dégager des espaces publics plus généreux.

1.5 Synthèse des données de cadrage de la commune

	Points forts	Points faibles
Population résidente	Un dynamisme démographique remarquable avec une population ayant doublé en 20 ans	Des disparités socio démographiques marquées entre les deux quartiers IRIS de la commune :

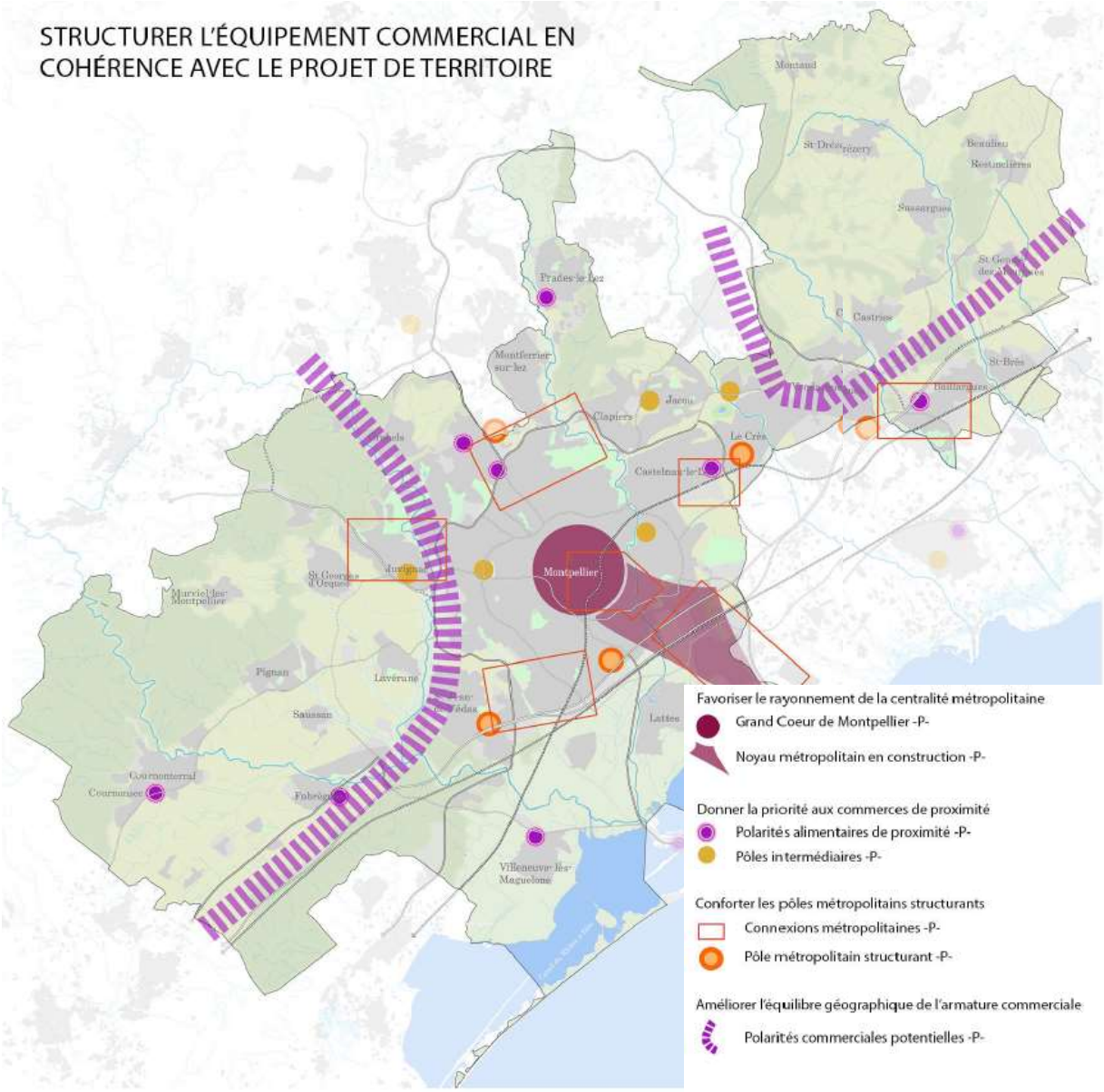
Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

	Des revenus confortables, au-dessus des moyennes départementales et nationales et plus particulièrement dans la partie la plus ancienne de la commune.	Un IRIS « Nord » qui accueille une population plus jeune avec une part importante de familles d'actifs Un IRIS « Centre » qui comprend le centre-ville et le quartier de la Plaine qui accueille une population plus âgée.
Accessibilité	Très bonne desserte routière avec la présence d'un accès direct à la RN109/A75 et d'axes de flux importants (route de Saint Georges d'Orques) Une bonne accessibilité par les transports collectifs et la desserte de tous les quartiers de la commune par la ligne 25.	Une commune très étendue avec des distances à parcourir favorisant peu la marche à pied. Les distances correspondent mieux à l'usage du vélo ce qui nécessite de prévoir les infrastructures et équipements adaptés (maillage des quartiers, stationnement) Des flux de véhicules très importants en plein cœur de la centralité, liés à la traversée de la commune pour entrer à Montpellier.
Aménagement	Une réflexion de projet urbain ayant vocation à recréer un **cœur** urbain avec la création d'espaces publics de qualité et un nouveau maillage permettant de relier l'ensemble des quartiers au centre-ville	Un centre-ville actuellement organisé autour du centre-commercial et donc peu animé lorsque celui-ci est fermé Un centre-commercial qui présente une façade continue sur la route de St-Georges mais présente des façades hétérogène et discontinues sur l'allée de l'Europe qui constitue la principale artère du centre-ville.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

2. Analyse des caractéristiques de l'offre commerciale.

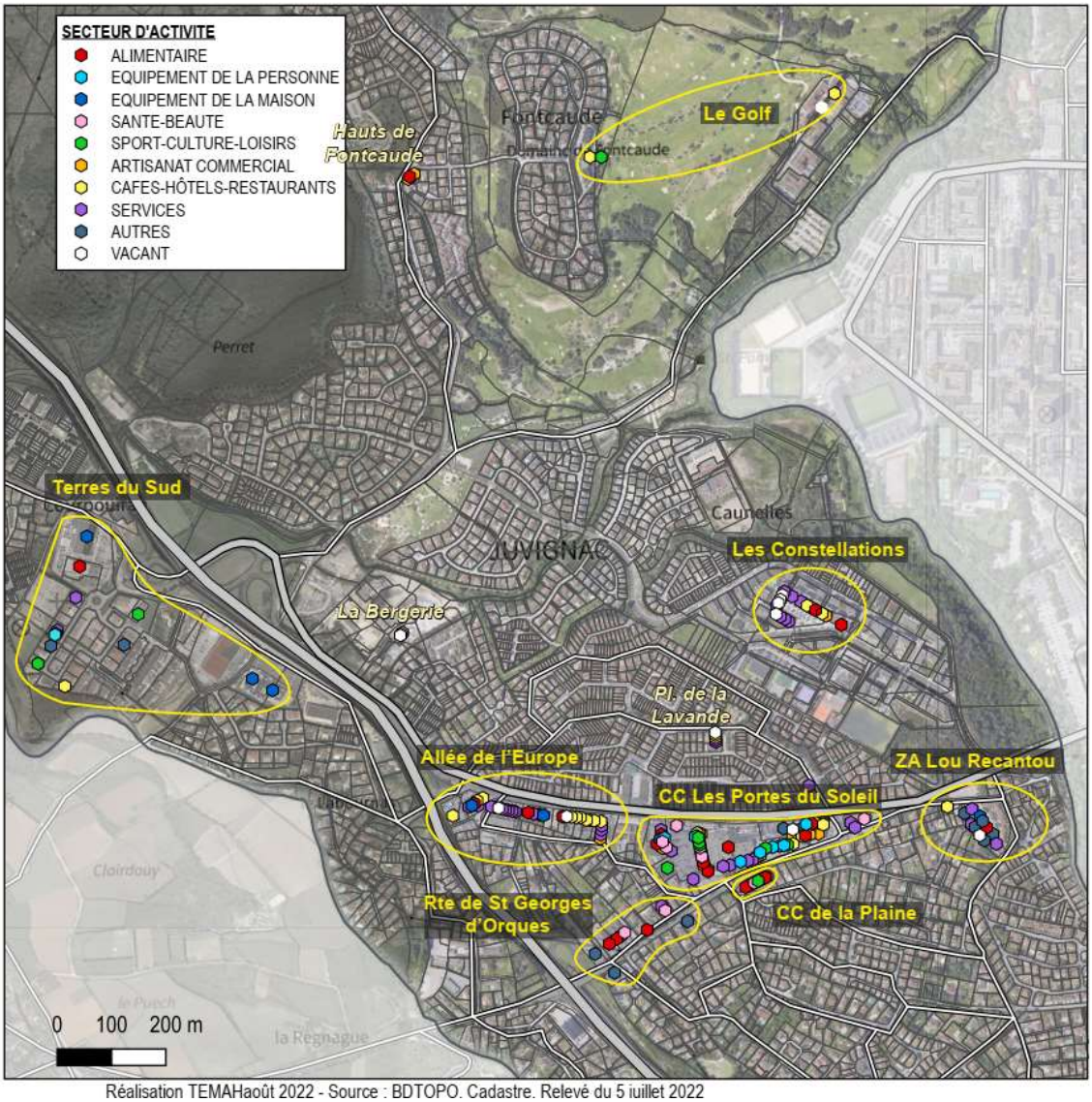
2.1 Juvignac, une polarité structurante à l'ouest de la Métropole montpelliéraine



Le SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole, révisé en 2019 identifie Juvignac parmi les pôles commerciaux intermédiaires. D'après le Document d'Orientations et d'Objectifs, l'Ouest de la métropole pourrait accueillir une offre plus développée : Juvignac fait partie de l'arc Ouest sur lequel le SCOT préconise d'améliorer l'équilibrage géographique de l'armature commerciale.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

2.2 Identification des principaux secteurs commerciaux.



Réalisation TEMAHaoût 2022 - Source : BDTOPO. Cadastre. Relevé du 5 iuillet 2022

Les **commerces de détail** de la commune de Juvignac peuvent être regroupés en 7 polarités commerciales **principales** :

- Le centre commercial *« Les Portes du Soleil »,*
- L'allée de l'Europe,
- La Route de Saint-Georges-d'Orques,
- Le Centre commercial de *La Plaine*,
- La Zone d'Activités Economiques *Terres du Sud,*
- Le quartier des Constellations,
- La zone d'activités *Lou Recantou*

A ces 7 polarités s'ajoute la polarité touristique et commerciale du quartier du Golf de Fontcaude qui, grâce à son attractivité rayonne sur l'ouest de la métropole montpelliéraine.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

3 polarités commerciales plus isolées (commerces et services) ont été relevées dans les quartiers résidentiels de la commune et complètent ce tissu :

- Sur la Place de la Lavande,
- Dans le quartier des Hauts de Fontcaude,
- Dans le nouveau quartier de la Bergerie.

L'analyse du tissu commercial a fait l'objet d'un relevé à l'échelle de la commune réalisé en juillet 2022.

Type d'activité	Polarités								Centralités de quartier			Total
	CC Portes du soleil	ZAC des Constella--tions	Terres du Sud	Allée de l'Europe	CC la plaine	Rte de Saint Georges	Lou Recant--ou	Golf	Pl. de la lavande	Hauts de Fontcaude	Bergerie (émerge--ante)	
Commerces alimentaires	7	2	1	3	3	4	1			1		22
Equipement de la maison	2		3	2	0	0	1					8
Equipement de la personne	10			0	0	1	0					11
Santé - beauté	6			0	1	2	0					9
Sport - Culture - Loisirs	6		2	0	1	0	0	1				10
Artisanat commercial	11	2		2	4	1	0			2		22
Cafés - Hôtels - Restaurants	5	4	1	9	1	0	1	2	2	1		26
Services (tertiaires, médicaux)	13	7	2	12	1	1	3		2			41
Autres (auto-moto, artisans avec showroom...)	2		3	2	0	3	5					15
Vacant	1	4		2	0	0	1	1	1		3	12
Total	63	19	12	32	11	12	12	4	5	4	3	177

177 cellules commerciales ont été relevées dans la commune, dont 161 au sein des 7 principales polarités :

- **63 dans la polarité du centre commercial des Portes du Soleil,** dont l'emprise forme un triangle à l'Est de la Mairie, entre l'allée de l'Europe et la route de Saint Georges d'Orques. Le centre s'organise autour de l'hypermarché INTERMARCHE et de plusieurs moyennes surfaces.
- **32 cellules dans la partie haute de l'allée de l'Europe**,
- **12 cellules sur la route de Saint-Georges-d'Orques**, après l'échangeur de la RN109 en entrée de ville,
- **19 activités sont situées dans le quartier récent des Constellations**, autour de la place du Soleil,
- **11 cellules sur la polarité commerciale de de *La Plaine*** qui fait face au CC des Portes du Soleil,
- **12 activités dans le secteur de la zone d'activités des *Terres du Sud* et dans la rue du Pergasan en bordure de la RN109.** Les grands commerces du secteur de l'équipement de la maison (BUT, GIFI) et alimentaire (ALDI) sont bien représentés dans ce secteur.
- **12 cellules dans la zone d'activités *Lou Recantou*** qui accueille notamment un commerce alimentaire, des services et des activités artisanales.

La polarité touristique du Golf accueille 4 cellules dont 3 du secteur de l'hôtellerie-restauration, autour du Golf de Juvignac.

Juvignac compte également quelques commerces et services implantés au sein de centralités de quartier dont l'offre est plus limitée :

- 4 locaux dans le quartier des *Hauts de Fontcaude*
- 5 locaux sur la place des Lavandes dans le quartier des Garrigues,
- 3 locaux neufs, situés dans un immeuble récemment livré.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

La commune de Juvignac est dotée d'un appareil commercial développé et diversifié. A l'échelle de la commune, le taux de commercialité, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de commerces et le nombre total de cellules occupées, est de 36,8% ce qui est proche de la moyenne constatée dans les villes moyennes.

Parmi les activités purement commerciales (secteurs alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, santé-beauté, sport-culture-loisirs), l'offre se répartit de la manière suivante :

- 63% pour le secteur non alimentaire
- 37% pour le secteur alimentaire

Le taux de vacance relevé est de 6,8% (12 cellules sur 177)

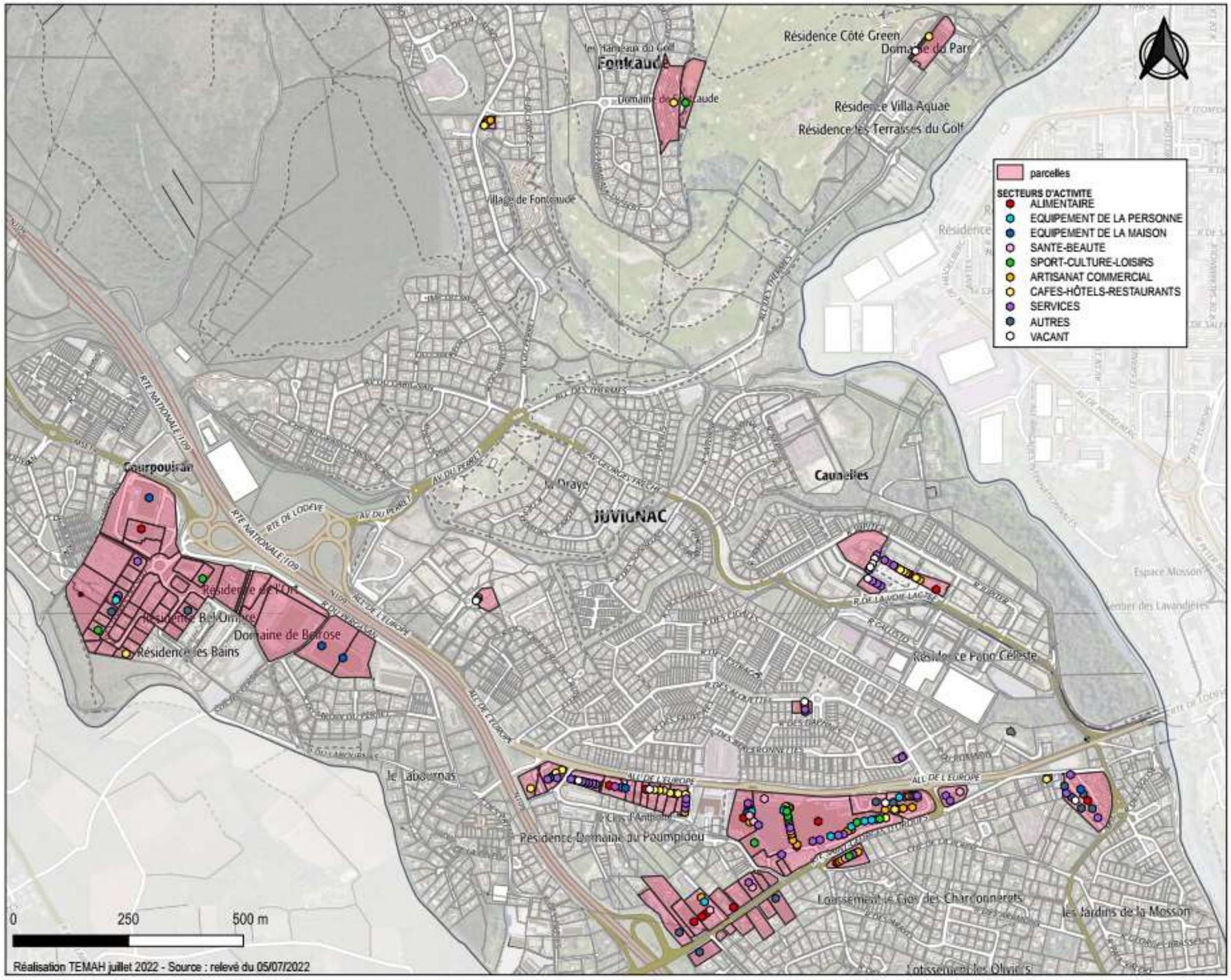
Ce taux se situe **dans la moyenne basse observé en France**.

- Une partie de la vacance s'explique par le fait que les cellules commerciales livrées récemment dans les derniers programmes immobiliers n'ont pas encore été commercialisées (3 dans le quartier de la Bergerie) ou sont réservées dans l'attente de l'obtention d'une autorisation de l'Agence Régionale de Santé (3 dans le quartier des Constellations).

Si on fait abstraction de ces 6 locaux, le taux de vacance s'établit à 3,4%, ce qui correspond à une vacance « frictionnelle », liée au changement d'exploitant d'un local.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Localisation des activités commerciales par secteur d'activité



Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

2.3 L'offre commerciale non sédentaire

Juvignac bénéficie d'un marché de plein-vent qui se tient **chaque samedi matin sur la place du Soleil dans le quartier des Constellations.** Il compte 8 commerçants non sédentaires et propose une offre alimentaire locale variée (primeur, œufs, coquillages, poisson, traiteur, pâtisseries et fougasses, olives et tapenades, fromager).

L'offre non sédentaire est complétée **par un petit marché alimentaire qui se tient le mercredi matin** sur la place de la Lavande dans le quartier des Garrigues.
Il compte un boucher et un primeur.

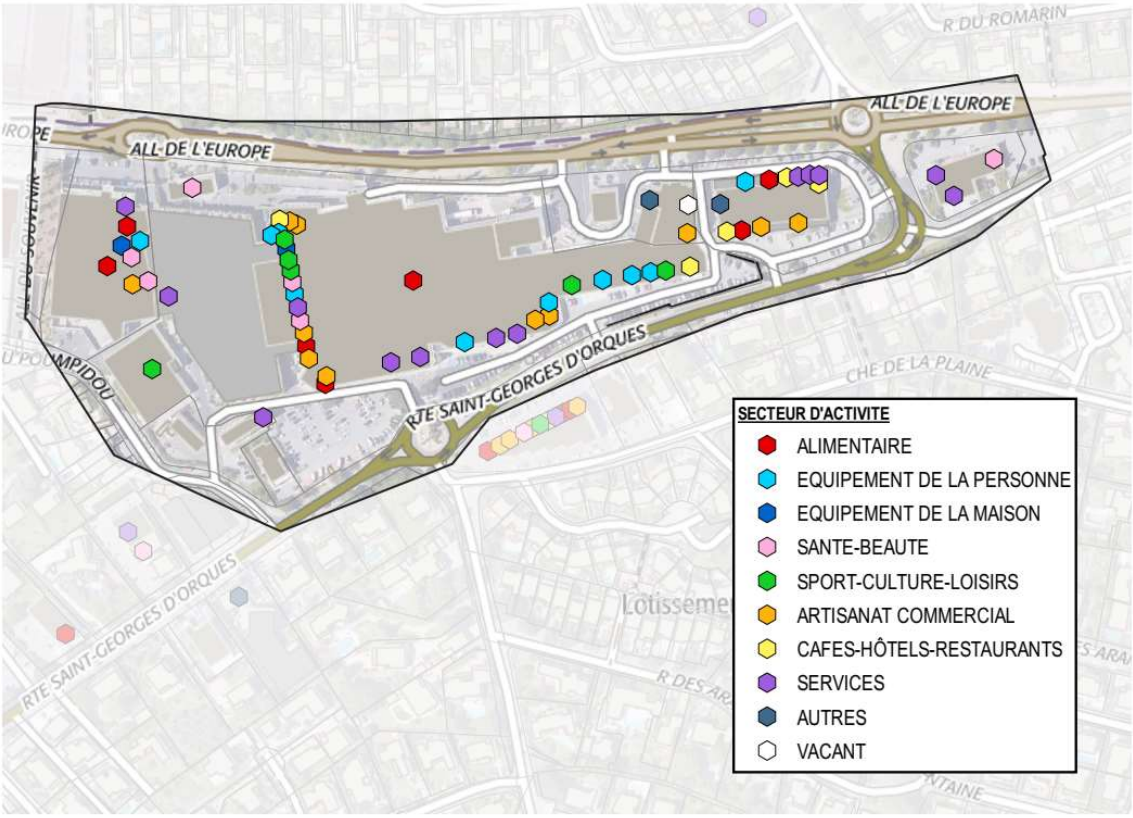
Souhaitant faire évoluer son offre et développer les circuits de proximité, la municipalité a lancé, en 2021, une étude d'opportunité qui a été menée par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault.
Après réalisation d'enquêtes auprès des juvignacois, des commerçants non sédentaires et des producteurs implantés à proximité de Juvignac, la Chambre d'Agriculture a préconisé le développement du marché de plein vent qui se tient dans le quartier des Constellations.
Dans cette optique, les services de la Ville travaillent à la création d'un règlement et d'une tarification qui feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

2.4 Analyse de la composition du tissu commercial des 7 principales polarités

A. Analyse de la composition du centre commercial des Portes du Soleil

Localisation des locaux commerciaux.



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

L'ensemble commercial est composé de l'hypermarché INTERMARCHE, de sa galerie et de moyennes surfaces et activités tertiaires. Il est composé de **6 bâtiments** construits entre l'Allée de l'Europe et la Route de Saint-Georges-d'Orques. La façade commerciale continue donnant sur la route de Saint-Georges d'Orques est très perceptible, alors que celle visible depuis les Allées de l'Europe est plus discontinue.

- Le bâtiment principal est le bâtiment A. Il accueille :
  - L'hypermarché Intermarché (5000 m²) et sa galerie (18 cellules) au niveau R-1 (Entrées n°1 et 2),
  - Une partie du parking et le drive au niveau R+1
  - 16 cellules commerciales donnant sur la route de Saint-Georges-d'Orques au niveau RDC

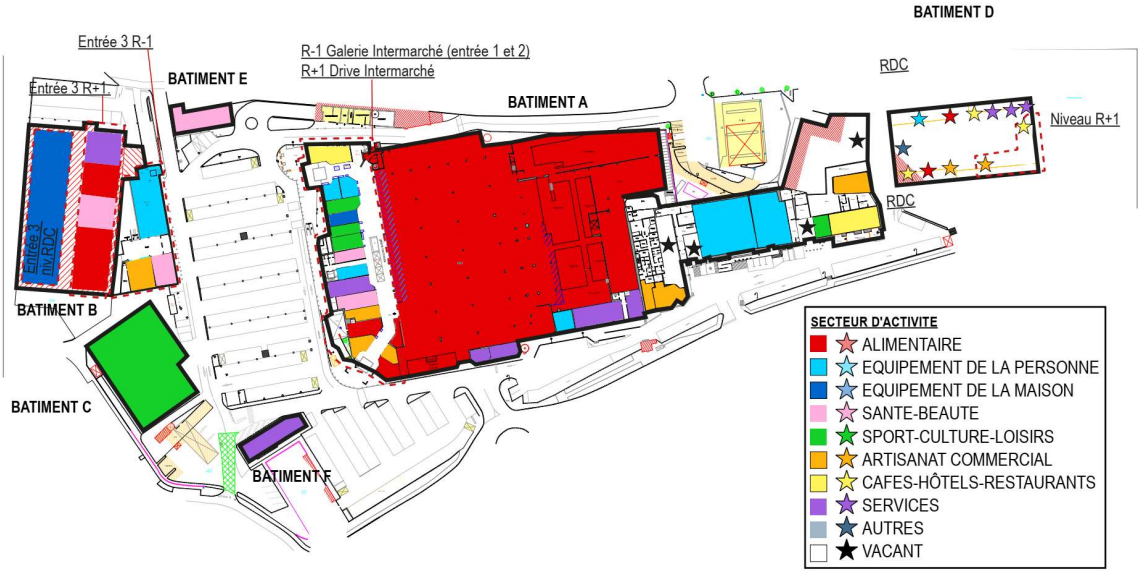
- Le bâtiment B est accessible par l'entrée n°3 du centre au niveau R-1 pour les piétons ou par les parkings R-1 et R+1 pour les personnes venant en voiture. Il comprend
  - 3 cellules au niveau R-1
  - Une cellule sur l'ensemble du niveau RDC (Marché aux Affaires)
  - 3 cellules commerciales (dont la moyenne surface alimentaire Bio&Sens) et des bureaux occupés des professions libérales (ostéopathe, avocats, au niveau R+1

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

- Le bâtiment C accueille le magasin INTERSPORT qui constitue l'un des principaux attracteurs du centre. Son entrée se situe dans le parking « bas ».
- Le bâtiment D, ou immeuble « intercentre » compte
  - 5 cellules commerciales en RDC dont l'entrée se situe sur l'allée de l'Europe
  - 1 restaurant, des bureaux et une salle d'Escape Game au niveau R+1 (dont l'ouverture est prévue en 2023), accessibles par un escalier ou un ascenseur, situés à l'angle du bâtiment
  - 3 cellules à RDC donnant sur la route de Saint-Georges-d'Orques.

- Le Bâtiment E est implanté sur l'allée de l'Europe et accueille une pharmacie dont l'entrée se situe du côté du parking.

- Le bâtiment F donne sur le parking « bas » et accueille une banque en rez-de-chaussée et des bureaux en étage.



Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Vues du centre depuis l'allée de l' Europe

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Vues du centre-commercial depuis la route de St-Georges-d 'Orques

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Composition de l'offre commerciale

Depuis la création de l'hypermarché et de sa galerie dans les années 1980, le centre a fait l'objet de plusieurs extensions conduisant à une surface de vente estimée à environ 18 000 m² (données LSA Expert 2022).

Bien que l'hypermarché (5000m²), locomotive de l'ensemble commercial, soit plus petit que les autres hypermarchés proches (Géant Celleneuve : 5836 m², Carrefour St Clément : 10600 m², Carrefour St Jean de V. 8600 m²), la **diversité des boutiques de la galerie et les moyennes surfaces spécialisées** drainent une clientèle sur une zone de chalandise qui s'étend des quartiers ouest de Montpellier au Gignacois.

Centre commercial les Portes du Soleil	Nombre de cellules	part au sein de la polarité	Part du secteur dans la commune	Part dans l'offre globale
Commerces alimentaires	7	11,1%	31,8%	4,0%
Equipement de la maison	2	3,2%	25,0%	1,1%
Equipement de la personne	10	15,9%	90,9%	5,6%
Santé - beauté	6	9,5%	66,7%	3,4%
Sport - Culture - Loisirs	6	9,5%	60,0%	3,4%
Artisanat commercial	11	17,5%	50,0%	6,2%
Cafés - Hôtels - Restaurants	5	7,9%	19,2%	2,8%
Services (tertiaires, médicaux)	13	20,6%	31,0%	7,3%
Autres (auto-moto, artisans avec showroom...)	2	3,2%	13,3%	1,1%
Vacant	1	1,6%	8,3%	0,6%
Total	**63**	**100,0%**	**35,6%**	**35,6%**

Avec 63 cellules sur 177 locaux relevés (35,6% de l'offre), le centre commercial constitue le pôle le plus attractif de la commune.

Cette polarité concentre :

- Plusieurs grandes et moyennes surfaces et enseignes nationales : l'hypermarché INTERMARCHE, INTERSPORT, BIO&SENS, BONOBO, CACHE CACHE, TAPE A L'ŒIL
- 10 commerces du secteur « équipement de la personne » sur les 11 relevés
- Les deux tiers des cellules du secteur « santé-beauté » (6 sur 9)
- Plus de la moitié de l'offre « sport-culture-loisirs » (6 sur 10) et de l'offre en artisanat commercial (salons de coiffure, instituts de beauté, réparateurs de biens domestiques, …) (11 sur 22)
- Un tiers de l'offre de commerces alimentaires de la commune (7 sur 22),
- Un quart de l'offre en équipement de la maison (2 sur 8) .
- 31% des services tertiaires et médicaux (13/42), près de 20% de l'offre en restauration (5/26)

Il en résulte un taux de commercialité de 50%, avec 77% d'activités commerciales pures relevant du secteur non alimentaire.

Son offre diversifiée explique une attractivité qui dépasse largement les limites de la commune. L'offre alimentaire et non alimentaire étend son influence sur les communes proches et une partie des quartiers ouest de Montpellier.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Qualité de l'offre

- Près des trois quart (46 devantures - 73%) des locaux du centre-commercial présentent des devantures de bonne qualité (niveaux 4 ou 5)
- 21% (13) présentent un état moyen
- 6% (4) nécessiteraient des travaux :
  - Une au niveau R+1 du bâtiment Intercentre,
  - Un qui est actuellement vacant mais en travaux pour accueillir le centre de soins non programmés
  - 2 locaux accueillant des services au niveau R+1 du centre commercial

Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

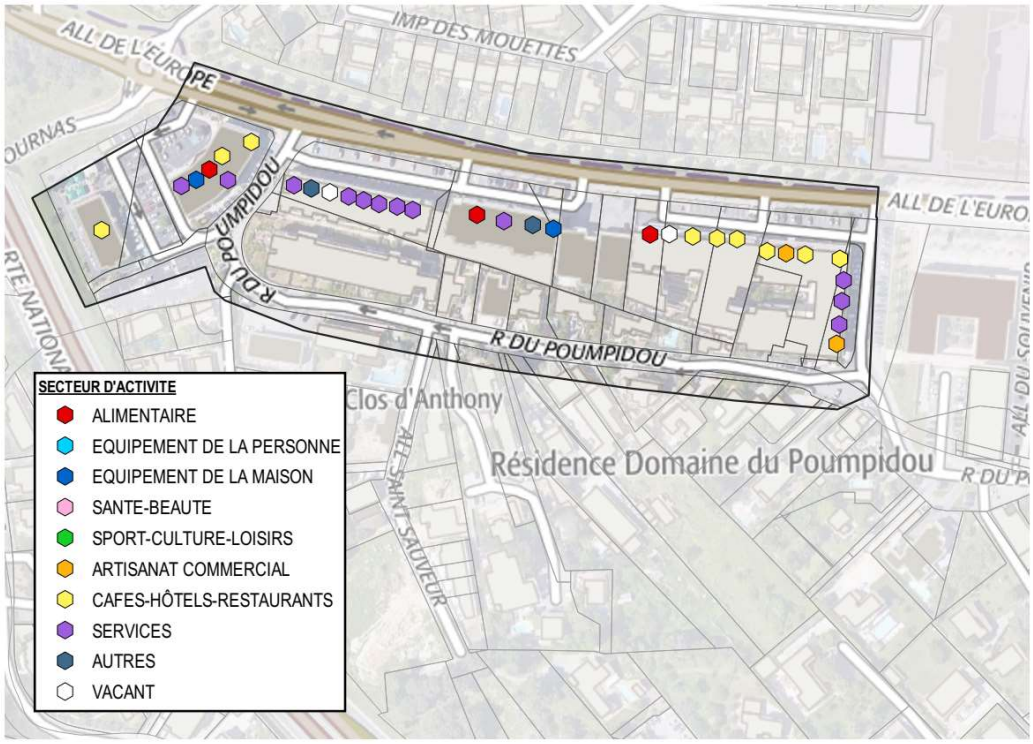
Analyse de la vacance

4 locaux étaient inoccupés lors du relevé en juillet 2022. Un seul l'est en novembre 2022. Les locaux sont concernés par une vacance d'ordre conjoncturelle, liée à des relocations.
Le taux de turn over est assez élevé (6 relocations / implantions entre juillet et novembre 2022).

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

B. Analyse de la composition de la partie haute de l'allée de l'Europe

Localisation des locaux commerciaux



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

La polarité se situe dans la partie haute de l'allée de l'Europe, à proximité de la Mairie et de l'école des Garrigues. Les commerces et services sont implantés en pieds d'immeubles le long de l'allée de l'Europe et des deux rues qui la bordent au sud (rue du Poumpidou et rue des Magnanarelles).
La polarité comprend une majorité de services à la population (services tertiaires et médicaux, coiffeurs, instituts de beauté, cafés-hôtels-restaurants, …) qui représentent **plus des trois quarts** des activités recensées.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Composition de l'offre commerciale

Secteurs d'activités présents sur la polarité de l'Allée de l'Europe	Nombre de cellules	part au sein de la polarité	Part du secteur dans la commune	Part dans l'offre globale
Commerces alimentaires	3	9,4%	13,6%	1,7%
Equipement de la maison	2	6,3%	25,0%	1,1%
Equipement de la personne	0	0,0%	0,0%	0,0%
Santé - beauté	0	0,0%	0,0%	0,0%
Sport - Culture - Loisirs	0	0,0%	0,0%	0,0%
Artisanat commercial	2	6,3%	9,1%	1,1%
Cafés - Hôtels - Restaurants	9	28,1%	34,6%	5,1%
Services (tertiaires, médicaux)	12	37,5%	28,6%	6,8%
Autres (auto-moto, artisans avec showroom...)	2	6,3%	13,3%	1,1%
Vacant	2	6,3%	16,7%	1,1%
Total	**32**	**100,0%**		**18,1%**

L'offre se compose de 32 locaux, soit 18,1% du total des locaux relevés. Avec 5 activités commerciales pures sur 30 locaux en activité, le taux de commercialité de la polarité est de 17% ce qui apparait assez faible pour répondre aux besoins des habitants du quartier.

2 types d'activités prédominent :

- 9 activités du secteur CHR (dont 6 en restauration rapide) soit un tiers de l'offre globale de la commune pour ce secteur,
- 12 activités du secteur des services tertiaires ou médicaux qui représentent un tiers de l'offre de la polarité et 29% de l'offre communale.

Un risque pèse sur la commercialité de la polarité qui sans la mise en place d'une veille pourrait complètement basculer vers une « mono activité » services.

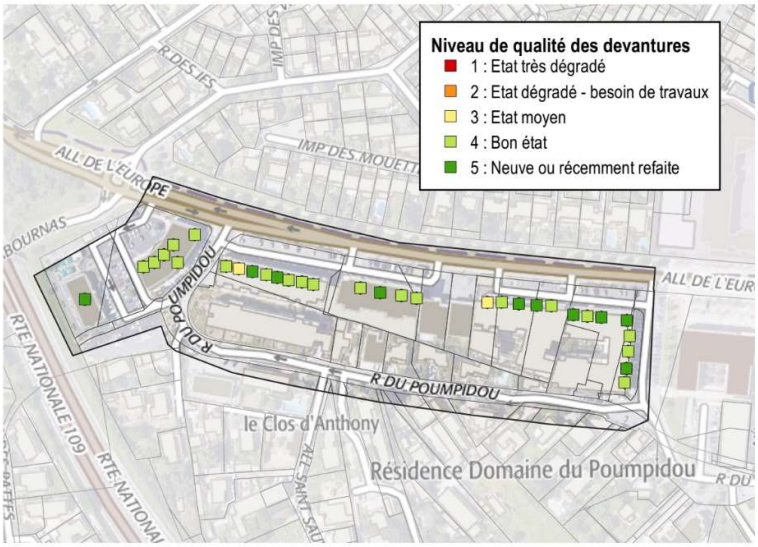
Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Qualité de l'offre commerciale

Les locaux commerciaux sont implantés en rez-de-chaussée d'immeubles récents et présentent de ce fait un état général plutôt qualitatif : **94% des devantures ont été notées en bon ou très bon état lors du relevé réalisé.**

2 locaux présentent des vitrines dans un état jugé moyen :

- l'un nécessite des travaux en raison de sa devanture brisée
- l'autre en raison d'une vitrophanie dégradée par le temps.



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Analyse de la vacance commerciale

La polarité compte 2 locaux qui étaient vacants lors du relevé réalisé. Ils relèvent d'une vacance conjoncturelle :

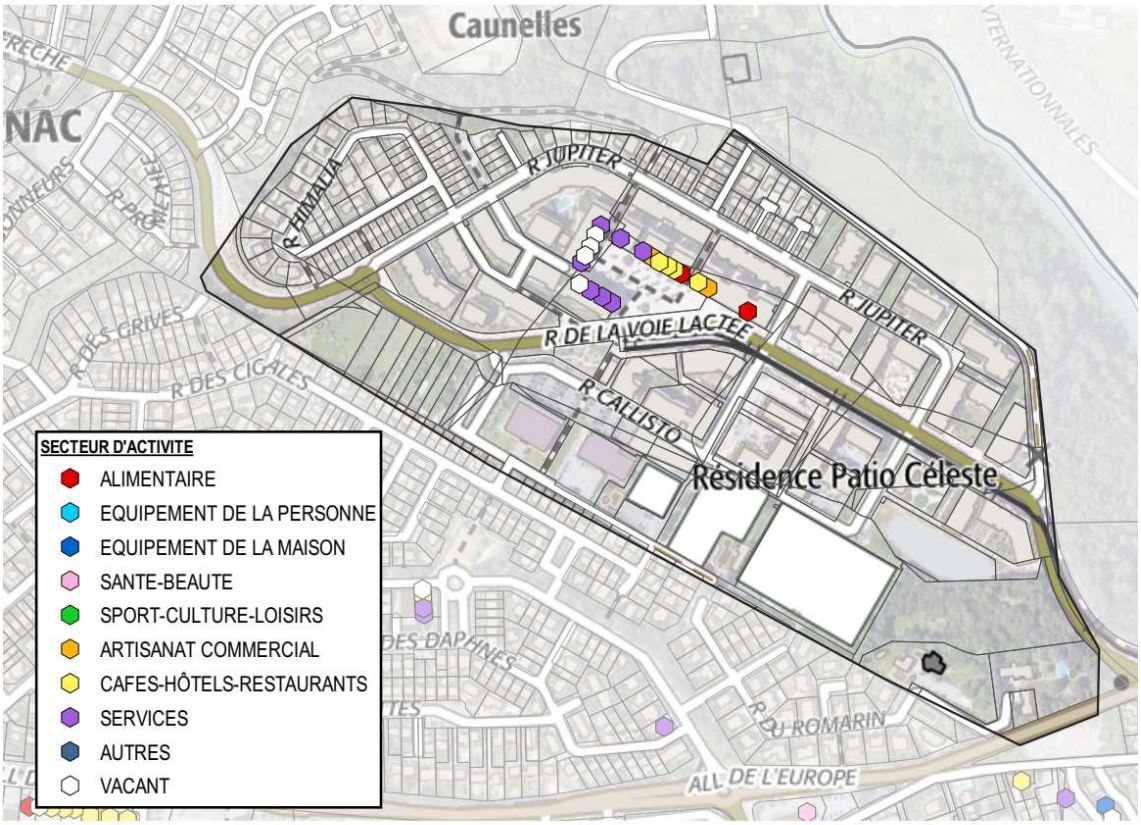
- Le premier était précédemment occupé par une activité de coworking,
- Le second faisait l'objet de travaux à l'occasion du relevé.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

C. Analyse de la composition du quartier des Constellations

Localisation de l'offre

Le quartier récent des Constellations est organisé de part et d'autre de la rue de la voie Lactée qui accueille le terminus de la ligne 3 du Tramway.
L'offre commerciale est concentrée autour de la place du Soleil. Elle est constituée de 19 cellules soit 11% de l'offre globale de la commune.



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Composition de l'offre commerciale

Constellations : Place du Soleil, rue de la voie Lactée	Nombre de cellules	part au sein de la polarité	Part du secteur dans la commune	Part dans l'offre globale
Commerces alimentaires	2	10,5%	9,1%	1,1%
Equipement de la maison		0,0%	0,0%	0,0%
Equipement de la personne		0,0%	0,0%	0,0%
Santé - beauté		0,0%	0,0%	0,0%
Sport - Culture - Loisirs		0,0%	0,0%	0,0%
Artisanat commercial	2	10,5%	9,1%	1,1%
Cafés - Hôtels - Restaurants	4	21,1%	15,4%	2,3%
Services (tertiaires, médicaux)	7	36,8%	16,7%	4,0%
Autres (auto-moto, artisans avec showroom...)		0,0%	0,0%	0,0%
Vacants	4	21,1%	33,3%	2,3%
Total	**19**	**100,0%**		**10,7%**

La polarité comprend :

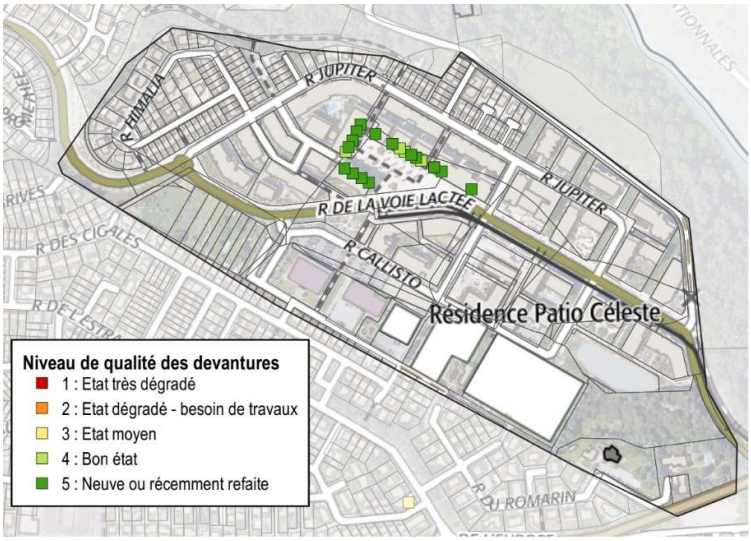
- 2 cellules occupées par des commerces alimentaires de proximité (une supérette CASINO SHOP et une boulangerie),
- 7 locaux dans lesquels sont implantés des services tertiaires ou médicaux (2 assureurs, 1 cabinet médical, 1 cabinet dentaire, la police municipale, un espace des solidarités géré - service de la Ville et une salle de sport),
- 4 activités du secteur CHR (1 restaurant, 1 bar tabac, 2 établissements de restauration rapide) qui participent à l'animation de la place du Soleil.
- 2 salons de coiffure.

Les services à la population comprenant les services médicaux et tertiaires, la restauration, et l'artisanat commercial (salons de coiffure, instituts de beauté, …) représentent plus des deux tiers de l'offre de la polarité.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

La qualité de l'offre

En lien avec la livraison récente du quartier, **toutes les vitrines ont été évaluées en bon état ou très bon état.**



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Analyse de la vacance commerciale

La polarité **compte 4 locaux inoccupés** ce qui porte le taux de vacance commerciale à 21,1% des locaux relevés.
3 de ces locaux (voir première photo ci-contre) sont réservés depuis leur livraison pour la future pharmacie du quartier qui devrait prochainement recevoir son autorisation d'ouverture de la part de l'Agence Régionale de Santé.
Le 4ème accueillera la brasserie tabac (transfert d'activité).

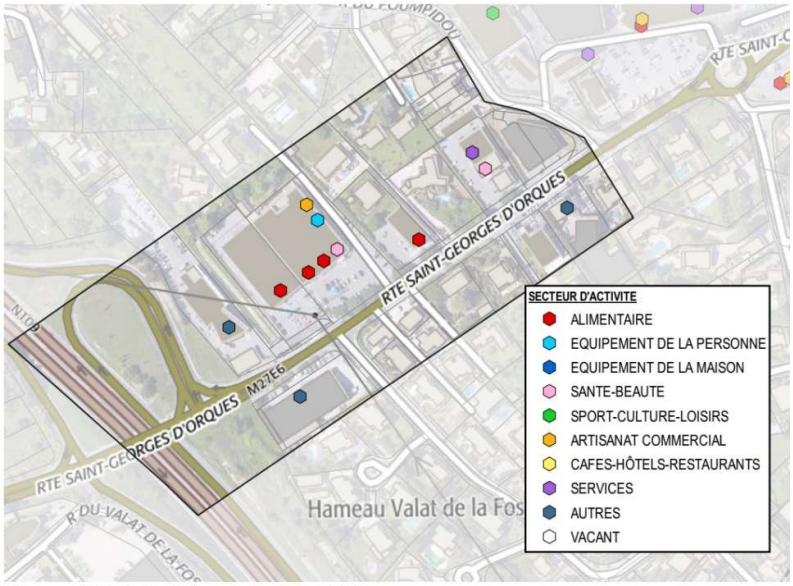
Une fois ces locaux déduits, le taux de vacance de la polarité est de 5,3%. Le local où est actuellement installé la brasserie sera à relouer.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

D. Analyse de la composition de la polarité de la Route de Saint-Georges-d'Orques

Localisation de l'offre

La polarité de la Route de Saint Georges se situe à proximité de l'échangeur de la RN 109, le long de la route de Saint-Georges-d'Orques. Cette polarité d'entrée de ville est marquée par la présence de moyennes surfaces alimentaires et d'activités du secteur automobile.



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Composition de l'offre

Secteurs d'activités présents sur la polarité de la route de St Georges	Nombre de cellules	part au sein de la polarité	Part du secteur dans la commune	Part dans l'offre globale
Commerces alimentaires	4	33,3%	18,2%	2,3%
Equipement de la maison	0	0,0%	0,0%	0,0%
Equipement de la personne	1	8,3%	10,0%	0,6%
Santé - beauté	2	16,7%	22,2%	1,1%
Sport - Culture - Loisirs	0	0,0%	0,0%	0,0%
Artisanat commercial	1	8,3%	4,5%	0,6%
Cafés - Hôtels - Restaurants	0	0,0%	0,0%	0,0%
Services (tertiaires, médicaux)	1	8,3%	2,4%	0,6%
Autres (auto-moto, artisans avec showroom...)	3	25,0%	20,0%	1,7%
Vacant	0	0,0%	0,0%	0,0%
Total	**12**	**100,0%**		**6,8%**

La polarité de la route de Saint-Georges-d'Orques compte 12 locaux présentant des vitrines commerciales et représente 7% de l'offre Juvignacoise.
Ses principaux attracteurs sont le supermarché NETTO (800 m²), l'alimentaire spécialisé PICARD (moins de 300 m²), le « duo » boulangerie-primeur MARIE BLACHERE – PROVENC'HALLES localisés dans un ensemble commercial situé entre les 2 supermarchés.
Elle compte également une friperie ainsi qu'un cabinet d'esthétique spécialisé implantés dans l'ensemble commercial précité.
La polarité présente une spécialisation assez marquée par les activités du secteur automobile :

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

- Les concessionnaires et garages Peugeot, Renault, et plusieurs autres implantées dans des bâtiments non commerciaux (ex : AUTOSUR, Juvignac Auto).
- Un artisan menuisier y a également installé son activité qui comprend un showroom (Atmosphère).

Qualité de l'offre

L'offre de la polarité est de bonne qualité avec 58% des devantures commerciales jugées en bon état et 25% dans un état neuf ou ayant récemment été refaite.

Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

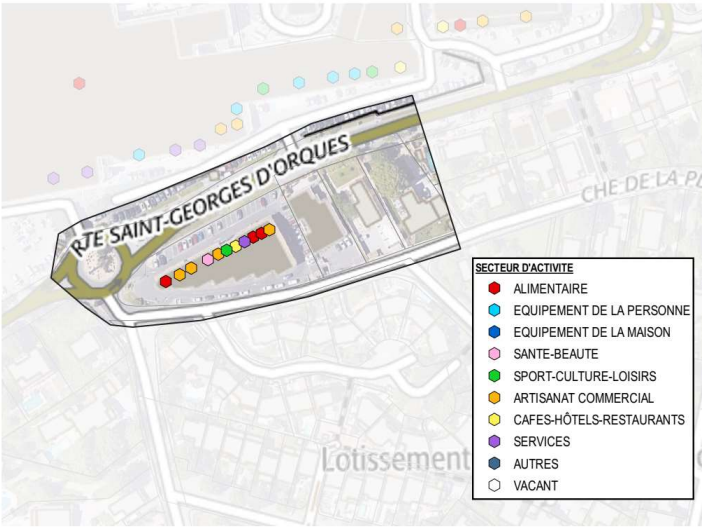
Analyse de la vacance commerciale

La polarité ne comprend aucun local inoccupé. Le taux de vacance est nul.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

E. Analyse de la composition de la polarité du centre-commercial de la Plaine

Localisation de l'offre



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

L'ensemble commercial de *La Plaine* se situe sur la route de St-Georges-d 'Orques et fait face au centre commercial des Portes du Soleil. Elle propose une offre de proximité qui répond à des besoins journaliers.

Composition de l'offre

Secteurs d'activités présents sur la polarité du CC de la Plaine	Nombre de cellules	part au sein de la polarité	Part du secteur dans la commune	Part dans l'offre globale
Commerces alimentaires	3	27,3%	13,6%	1,7%
Equipement de la maison	0	0,0%	0,0%	0,0%
Equipement de la personne	0	0,0%	0,0%	0,0%
Santé - beauté	1	9,1%	11,1%	0,6%
Sport - Culture - Loisirs	1	9,1%	10,0%	0,6%
Artisanat commercial	4	36,4%	18,2%	2,3%
Cafés - Hôtels - Restaurants	1	9,1%	3,8%	0,6%
Services (tertiaires, médicaux)	1	9,1%	2,4%	0,6%
Autres (auto-moto, artisans avec showroom...)	0	0,0%	0,0%	0,0%
Vacant	0	0,0%	0,0%	0,0%
Total	**11**	**100,0%**		**6,2%**

La polarité compte 11 cellules, toutes en activité lors du relevé réalisé en juillet 2022.
Près de la moitié des locaux sont occupés par des activités commerciales, soit un taux de commercialité de 45% illustrant la contribution de cette polarité à l'attractivité et au fonctionnement du centre-ville.
Parmi ces locaux, 3 sont occupés par des activités du secteur alimentaire (boulangerie-pâtisserie, primeur, boucherie) ***et*** 2 appartiennent au secteur non alimentaire ***(***1 fleuriste et un opticien***)***

La polarité accueille 18% de l'offre en artisanat commercial de la commune (pressing, réparateurs divers, coiffeur) ce qui la place seconde après le CC Portes du Soleil en termes de représentation de ce secteur.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Qualité de l'offre

Toutes les devantures de l'ensemble commercial sont en bon ou très bon état.

Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Analyse de la vacance commerciale

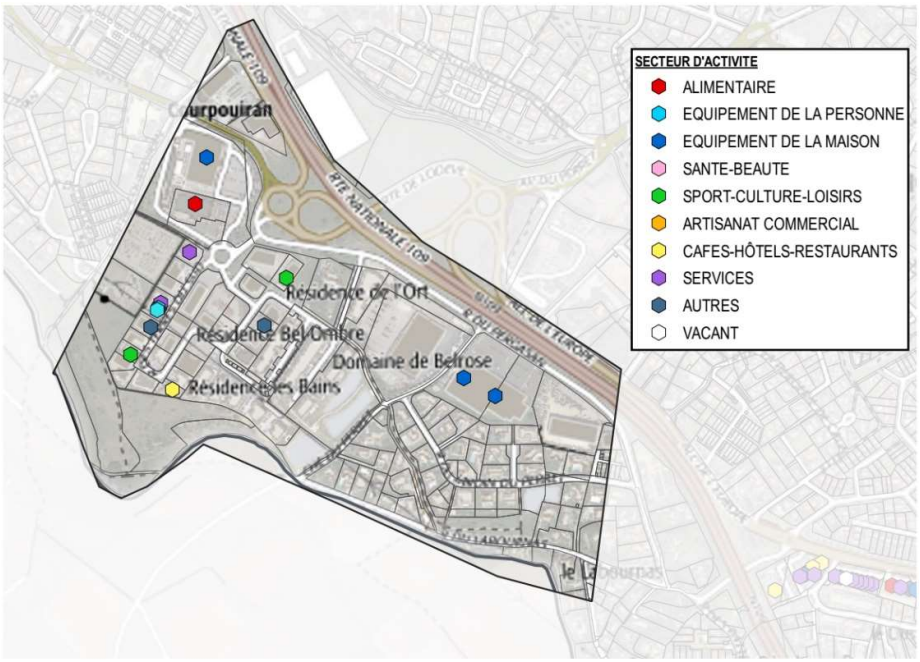
L'ensemble commercial ne compte aucun local inoccupé. Le taux de vacance commerciale est nul.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

F. Analyse de la composition du secteur Terres du Sud

Localisation de l'offre

La zone d'activités économique *Les Terres du Sud* se situe à l'ouest de Juvignac, sur la route de Lodève en bordure de la RN109. L'accès à la zone depuis le centre-ville est permis par la présence d'une trémie qui permet le franchissement de la voie rapide. La polarité s'étend jusqu'à la rue du Pergasan où sont implantées deux moyennes surface du secteur non alimentaire.



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Composition de l'offre

Secteurs d'activités présents sur la polarité ZAE Terres du Sud	Nombre de cellules	part au sein de la polarité	Part du secteur dans la commune	Part dans l'offre globale
Commerces alimentaires	1	8,3%	4,5%	0,6%
Equipement de la maison	3	25,0%	37,5%	1,7%
Equipement de la personne		0,0%	0,0%	0,0%
Santé - beauté		0,0%	0,0%	0,0%
Sport - Culture - Loisirs	2	16,7%	20,0%	1,1%
Artisanat commercial		0,0%	0,0%	0,0%
Cafés - Hôtels - Restaurants	1	8,3%	3,8%	0,6%
Services (tertiaires, médicaux)	2	16,7%	4,8%	1,1%
Autres (auto-moto, artisans avec showroom...)	3	25,0%	20,0%	1,7%
Vacant		0,0%	0,0%	0,0%
Total	**12**	**100,0%**		**6,8%**

La ZAE des Terres du Sud accueille des activités économiques et commerciales. Les activités de grossistes dans les secteurs de la construction, ainsi que les activités tertiaires au sein de bâtiments divisibles ne sont pas prises en compte dans l'analyse commerciale de détail.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

L'offre commerciale se concentre principalement en entrée de zone et en bordure de la RN109, ce qui lui assure une très bonne visibilité. L'accessibilité est cependant plus complexe, puisqu'il faut emprunter 2 échangeurs (un de chaque côté de la RN109) et une trémie pour y accéder.

Elle se compose d'un distributeur alimentaire à marque propre (ALDI), de 3 moyennes surfaces du secteur de l'équipement de la maison (BRICOCASH, BUT, GIFI) et deux commerces du secteur sport-culture-et loisirs (articles pour piscines et pour aménagements paysagers). La zone compte également des locaux occupés par des activités de services à la population à dominante loisirs avec une salle de sport et un « escape game », ainsi qu'un restaurant.

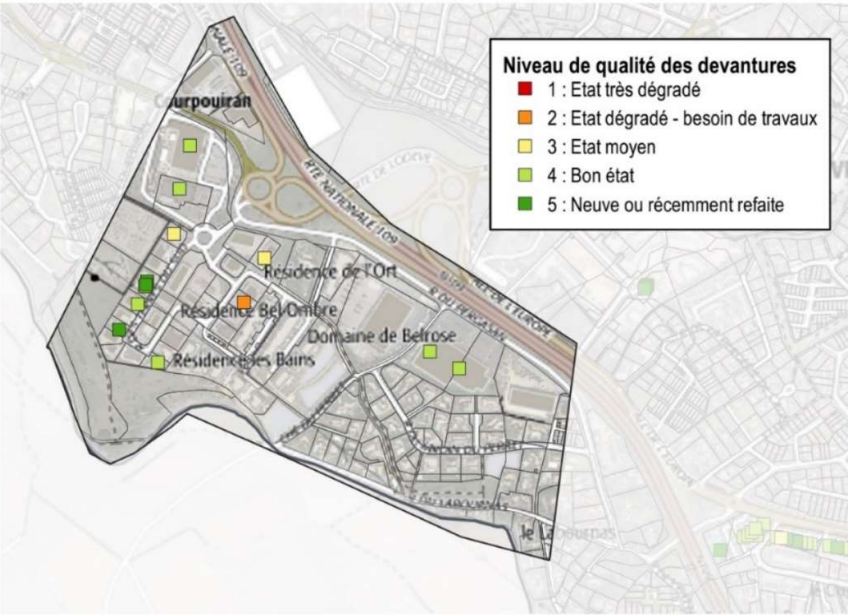
La spécialisation de la polarité dans le secteur « équipement de la maison » lui confère une attractivité qui lui permet de capter une clientèle résidant dans l'ouest montpelliérain.

Qualité de l'offre

La majorité des devantures et vitrines commerciales sont en bon état (50%) ou très bon état (25%).

Analyse de la vacance commerciale

La polarité ne comprend aucune cellule commerciale inoccupée. Le taux de vacance est nul.



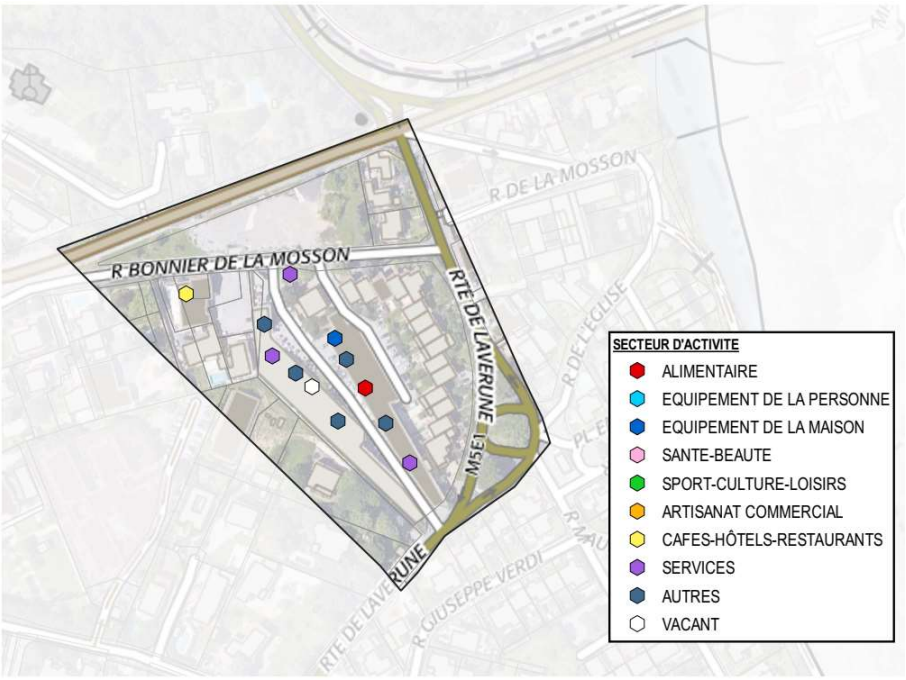
Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

G. Analyse de la composition de la ZA Lou Récantou

Localisation de l'offre

La zone d'activités *Lou Récantou* se situe en entrée de ville Est de Juvignac. Elle est bordée par la rue Bonnier de la Mosson au nord et la route de Lavérune à l'Est et au Sud.



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Composition de l'offre

Secteurs d'activités présents sur la polarité Lou Recantou	Nombre de cellules	part au sein de la polarité	Part du secteur dans la commune	Part dans l'offre globale
Commerces alimentaires	1	8,3%	4,5%	0,6%
Equipement de la maison	1	8,3%	12,5%	0,6%
Equipement de la personne	0	0,0%	0,0%	0,0%
Santé - beauté	0	0,0%	0,0%	0,0%
Sport - Culture - Loisirs	0	0,0%	0,0%	0,0%
Artisanat commercial	0	0,0%	0,0%	0,0%
Cafés - Hôtels - Restaurants	1	8,3%	3,8%	0,6%
Services (tertiaires, médicaux)	3	25,0%	7,1%	1,7%
Autres (auto-moto, artisans avec showroom...)	5	41,7%	33,3%	2,8%
Vacant	1	8,3%	8,3%	0,6%
Total	**12**	**100,0%**		**6,8%**

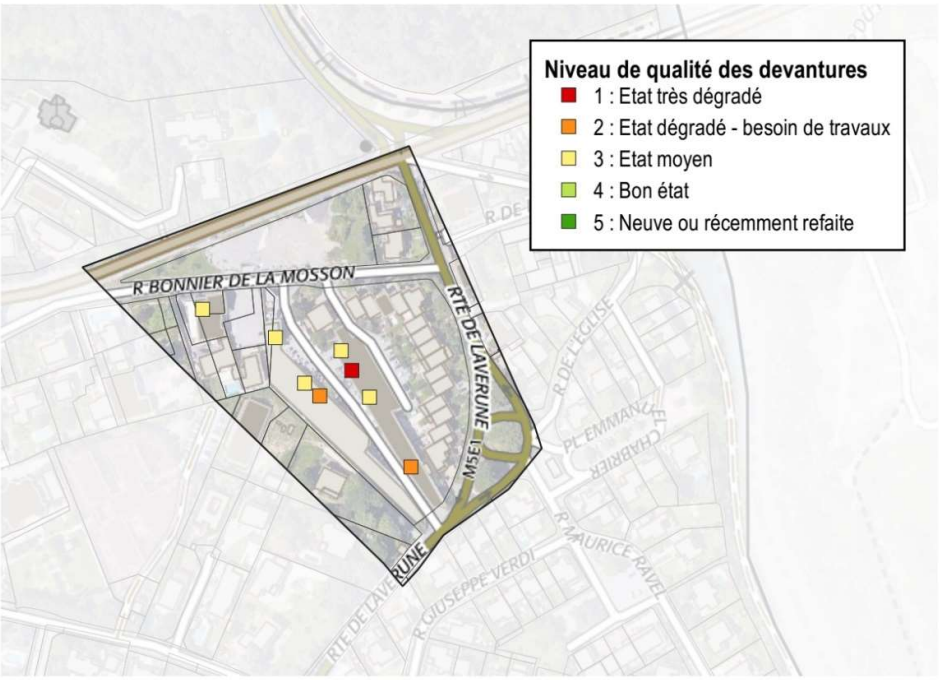
Cet espace compte 12 locaux dont 3 sont occupés par des activités de services (cours de danse, agence immobilière et restaurant).
La zone compte un commerce alimentaire qui en est également le principal attracteur. Il s'agit d'un grossiste dont l'activité est également ouverte aux particuliers (Family Market). Une partie des locaux anciennement occupés par des activités de service (auto-école, cabinet de kinésithérapie, cours de reiki) ont été récupérés par le grossiste alimentaire.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Initialement conçue pour accueillir des activités non commerciales (bâtiments d'activités sans vitrine, typologies d'ateliers et entrepôts), son occupation évolue vers le commerce et les services ce qui tend à générer des conflits d'usage entre les différentes clientèles (problèmes de stationnement).

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Qualité de l'offre



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Dans son état général, la zone présente un état de dégradation marqué. Le site, de conception ancienne, présente des espaces extérieurs de médiocre qualité. Le bâti et les devantures présentent un état de dégradation avancé.
Aucun des locaux ne présente une devanture en bon état ou ayant récemment fait l'objet de travaux de rénovation et 3 des 8 locaux présentent un état dégradé ou très dégradé.

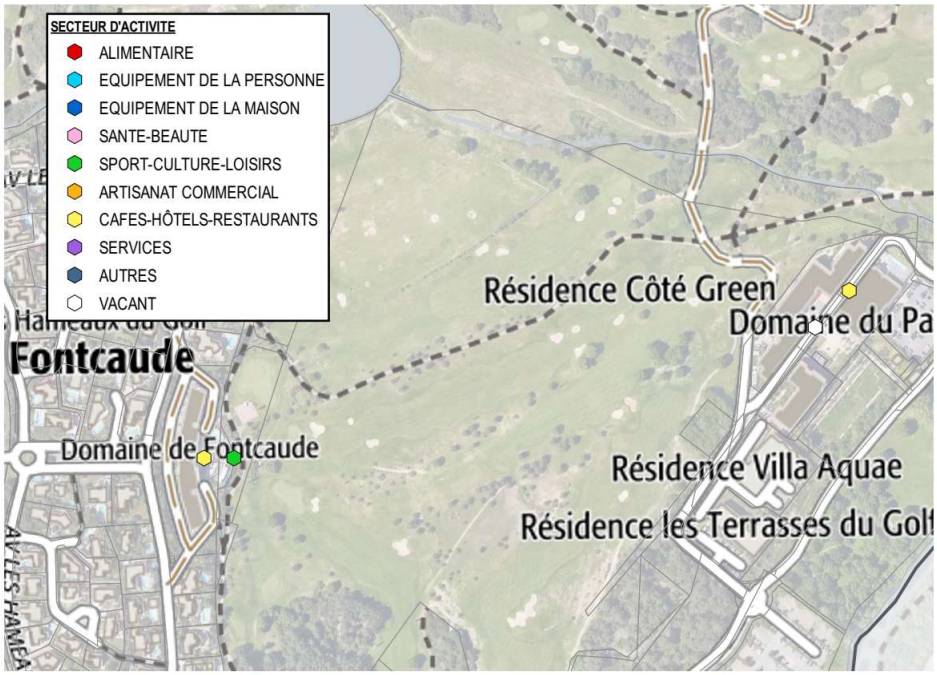
Analyse de la vacance commerciale

La polarité compte 1 local inoccupé ce qui porte le taux de vacance à 8,3%.
Le local vacant est dans un état de dégradation avancé et ne parait pas re louable sans la réalisation de travaux importants.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

H. Le Golf

En lien avec le cadre offert par le site et l'attractivité générée par le parcours de Golf, des activités du secteur de l'hôtellerie et de la restauration se sont implantées le long de l'allée des Thermes et sur l'avenue des Hameaux du Golf (un hôtel, un restaurant). Cette offre « loisirs » est complétée par une boutique d'articles de golf installée sur le site.



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Le Golf connait des difficultés économiques ayant conduit à la fermeture de l'hôtel 4 étoiles fin 2021. Un projet de reprise du Golf avec une potentielle création d'un pôle hôtelier haut de gamme, axé autour du sport et du bien-être ; actuellement à l'étude. L'offre touristique pourra ainsi se développer, au bénéfice également des habitants, notamment en ce qui concerne la restauration traditionnelle.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

2.5 Composition du tissu commercial des centralités de quartiers

Le relevé, réalisé sur l'ensemble du territoire communal de Juvignac, a permis d'identifier 3 centralités de quartiers et une centralité potentiellement émergeante :

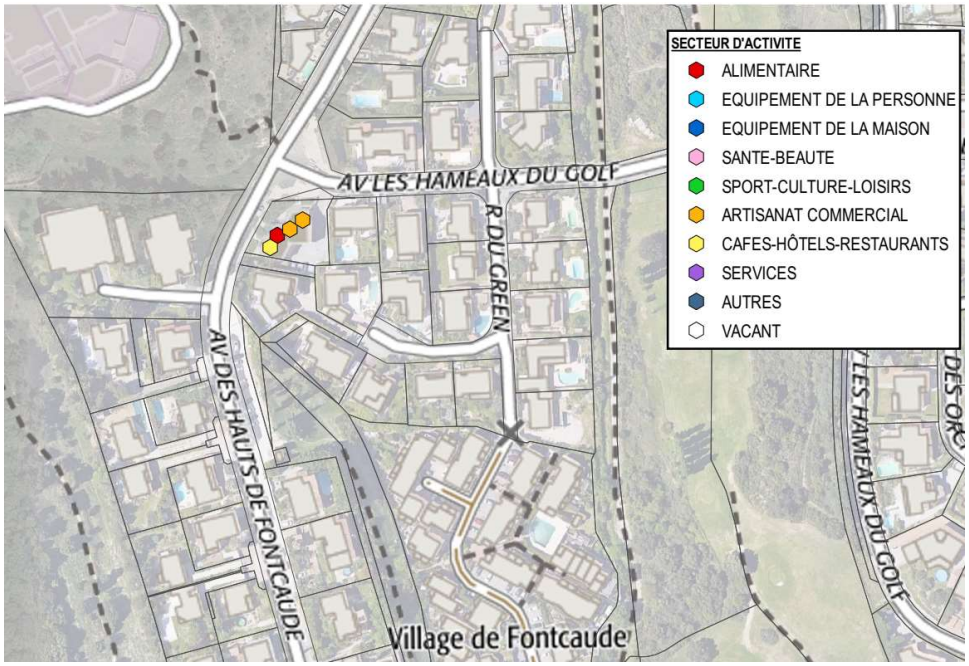
- Les *Hauts de Fontcaude*
- La place des Lavandes dans le quartier des Garrigues,
- Des activités de loisirs en lien avec le Golf de Juvignac
- Le quartier de Bergerie qui compte des locaux au pied d'un immeuble récemment livré.

	Pl. des lavandes	Hauts de Fontcaude	Golf	Bergerie (émergeante)
Commerces alimentaires		1		
Equipement de la maison				
Equipement de la personne				
Santé - beauté				
Sport - Culture - Loisirs			1	
Artisanat commercial		2		
Cafés - Hôtels - Restaurants	2	1	2	
Services (tertiaires, médicaux)	2			
Autres (auto-moto, artisans avec showroom...)				
Vacant	1		1	3
Total	**5**	**4**	**4**	**3**

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

A. Les Hauts de Fontcaude

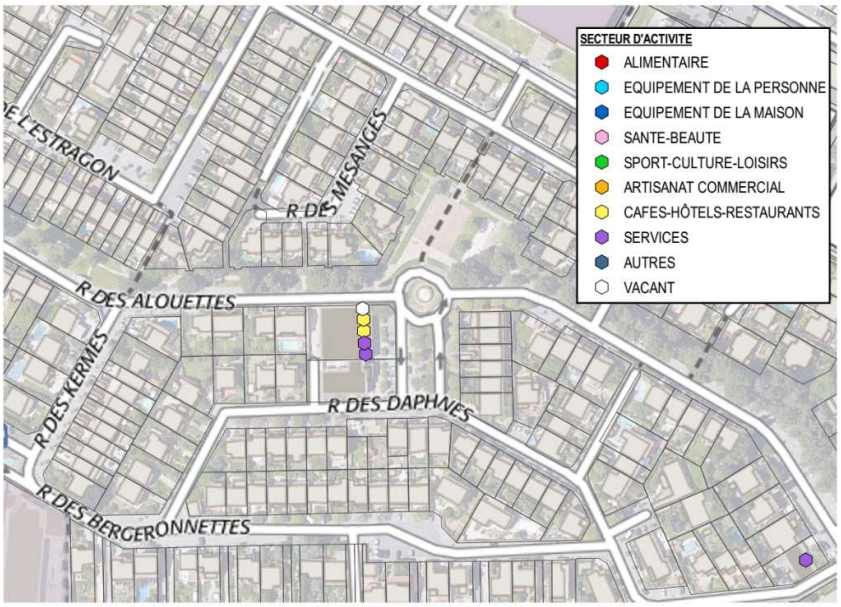
La centralité de quartier se situe à l'angle des avenues Hauts de Fontcaude et Hameaux du Golf. Elle comprend une épicerie-primeur, un salon de coiffure, un institut de beauté et une activité de restauration à emporter implantés au sein d'un petit ensemble commercial. La présence d'un cabinet médical à l'arrière de l'ensemble commercial contribue également l'attractivité de cette petite centralité qui assure un service de proximité apprécié dans un quartier résidentiel excentré.



Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

B. La place de la Lavande

Au cœur du quartier des Garrigues, la place des Lavandes compte quelques services à la population, mais pas d'activités commerciales au sens strict : un cabinet de kinésithérapie, cours de Pilates et arts martiaux, deux activités de restauration rapide.



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

3 locaux sur 5 présentent des devantures ayant besoin de travaux et 2 dans un état « moyen ».

Sur les 5 locaux de la centralité, 1 est vacant. La commune envisage d'y installer « la Maison du Projet » afin de permettre le dialogue avec les habitants et les acteurs économiques pour imaginer la Ville de Demain**.**

La commune porte un projet de restructuration urbaine sur la place de la Lavande. Il prévoit l'accueil d'un équipement public structurant dédié aux arts de la rue et la création d'une zone de déambulation vers le quartier des Constellations. Le potentiel commercial de ce site, commercial à l'origine pour desservir la population du quartier, sera donc plus important à l'avenir qu'il ne l'est aujourd'hui.

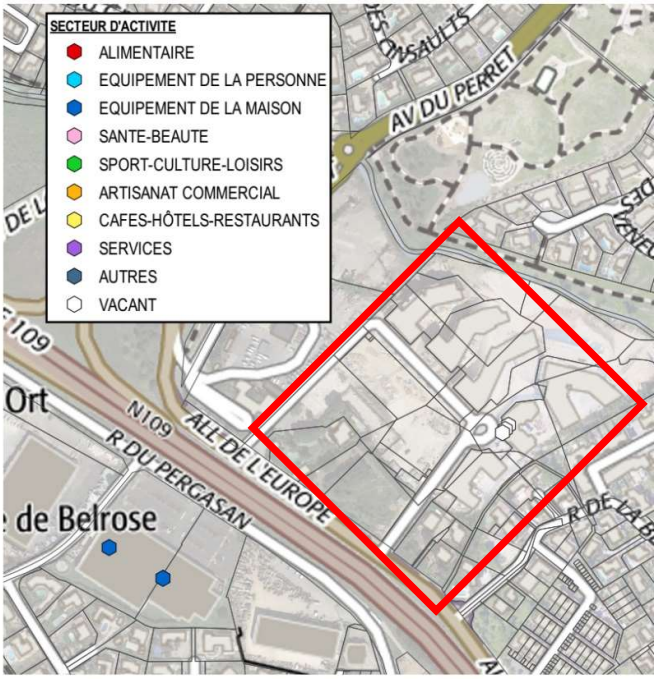
Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

C. Le quartier de la Bergerie

Le quartier de la Bergerie est un quartier résidentiel récent résultant de la reconversion d'une ancienne friche industrielle en bordure de l'allée de l'Europe.

Ce quartier compte 3 locaux commerciaux, actuellement inoccupés au rez-de-chaussée d'un bâtiment livré en juillet 2022

.

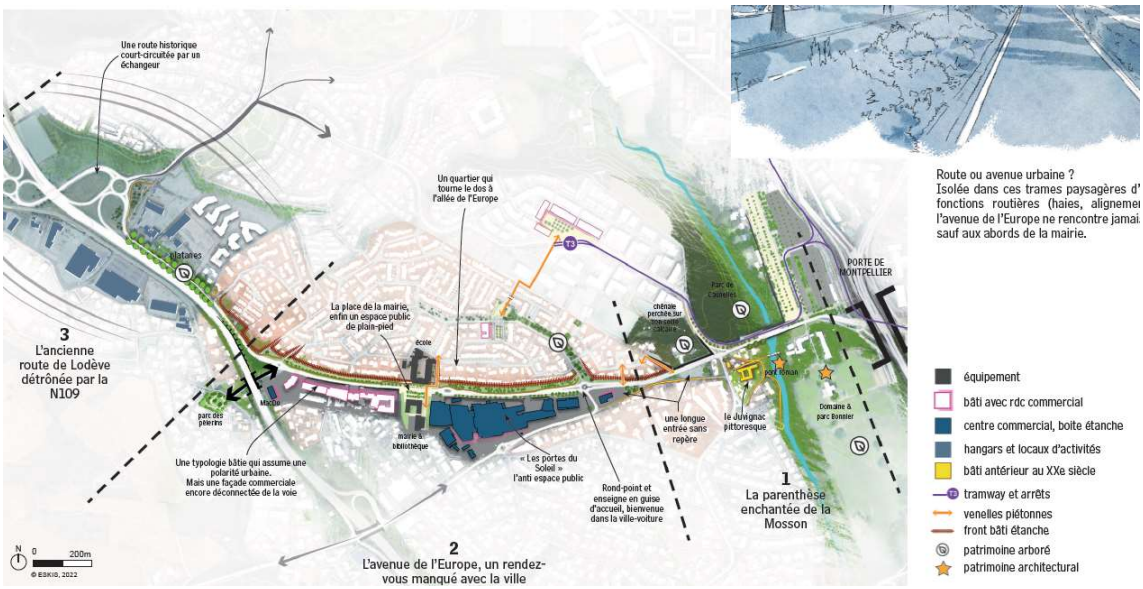


Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

3. Identification des enjeux pesant sur le tissu commercial et des menaces pour les secteurs ciblés par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

3.1 Prise en compte de la stratégie de développement urbain de la commune.



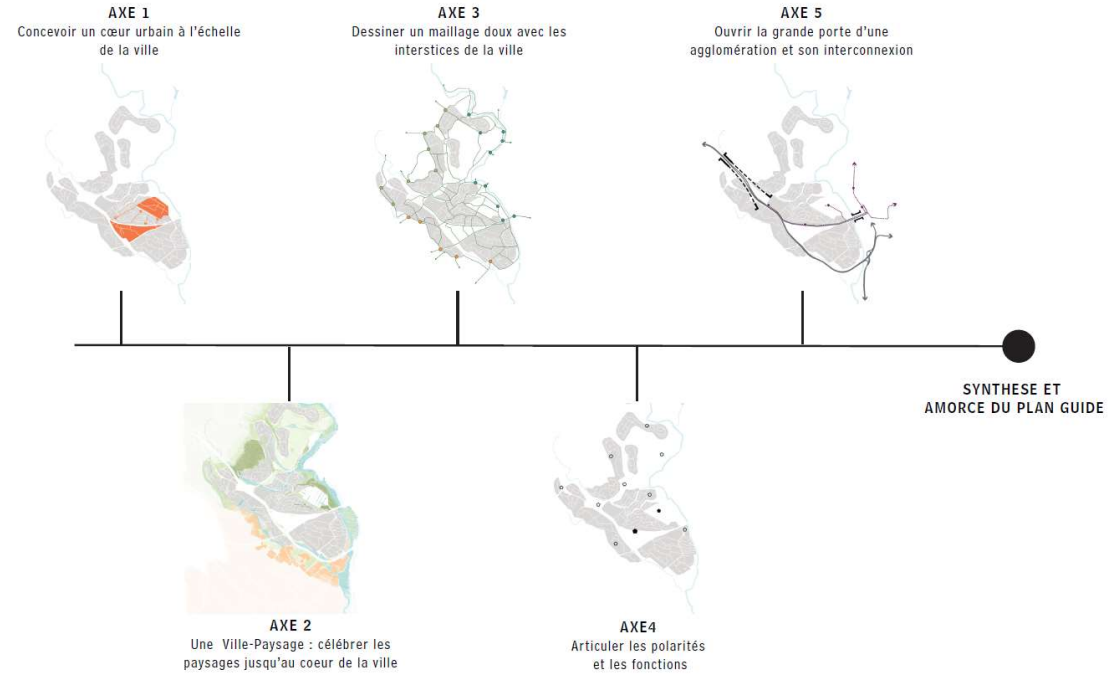
La commune de Juvignac souhaite réinvestir son tissu urbain pour renforcer son centre-ville. En effet, elle a connu un très fort développement démographique et constitue aujourd'hui une polarité économique et résidentielle forte qui marque l'entrée de la Métropole montpelliéraine. L'urbanisation rapide des 40 dernières années, essentiellement résidentielle n'a pas **permis la création d'une <u>véritable polarité urbaine</u>**.

Dans l'opération de recomposition urbaine du centre-ville, le commerce joue un rôle essentiel en termes d'animation et de qualité de vie. L'armature commerciale de la commune s'est construite et concentrée autour des principaux axes de circulation, ce qui a généré une offre majoritairement accessible en voiture, mais dont l'attractivité s'étend au-delà de la commune et génère des retombées économiques importantes.
L'intervention sur le centre-ville doit donc à la fois tenir compte de la stratégie urbaine, visant à améliorer la qualité de vie et l'animation, tout en tenant compte des activités existantes.
La Ville de Juvignac souhaite mettre en place, en parallèle des actions sur les espaces publics, les outils qui lui permettront d'agir sur le tissu commercial, pour le dynamiser et l'intégrer dans sa stratégie de développement d'une ville apaisée et attractive.

Le plan de rénovation urbaine et les actions qui seront mises en œuvre à l'échelle de toute la commune vont dynamiser le centre-ville, mais aussi les quartiers de Juvignac, ce qui est de nature à dynamiser l'activité commerciale.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

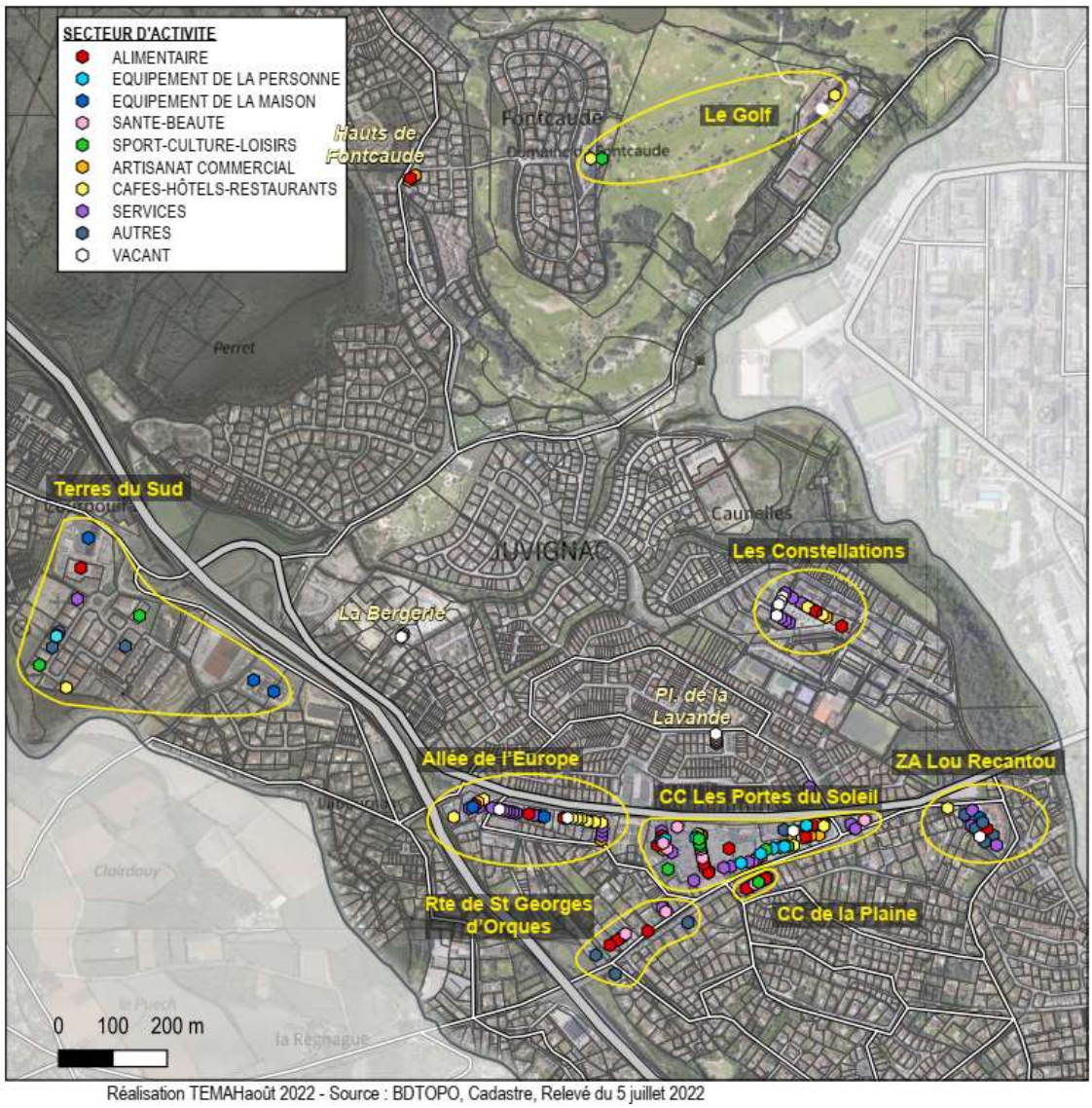
JUVIGNAC ARCHIPEL : UNE STRATÉGIE EN CINQ AXES



Plan guide de Juvignac - Diagnostic / ESKIS - Février 2022

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

3.2 L'analyse des enjeux à l'échelle des différentes polarités et centralités de quartier.



Réalisation TEMAHaoût 2022 - Source : BDTOPO, Cadastre, Relevé du 5 juillet 2022

L'offre commerciale de Juvignac est organisée au sein de 7 polarités distinctes par leur configuration, leur problématique et leur offre. A ces polarités s'ajoutent 3 /4 centralités de quartiers présentant une offre de proximité qui répond à des besoins d'achat journaliers et permet de desservir des quartiers résidentiels excentrés.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

	Nombre de locaux	Locaux vacants	GMS	Niveau dans l'armature commerciale	Enjeux
CC Portes du Soleil	63	4	7	Polarité Ouest métropole	Polarité attractive, rotation forte, nombreuses mutations. Nécessité d'une veille commerciale, préservation de la diversité
ZAE Terres du Sud	12	0	4	Polarité Ouest métropole	Polarité attractive Zone d'Activité Economique (ZAE) relevant de la compétence métropolitaine
Route de Saint-Georges	10	0	4	Polarité Ouest métropole	Polarité attractive, nécessité de préservation de la diversité commerciale
Le Golf	3	0	0	Polarité Ouest métropole	Projet essentiellement touristique, non concerné
Allées de l'Europe	32	2	0	Polarité communale	Lutter contre la mono activité Améliorer la qualité de l'offre CHR
CC La Plaine	11	0	0	Polarité communale	Maintien de la diversité commerciale des commerces de proximité
ZAE Lou Recantou	8	1	0	Polarité Communale	Requalification de l'existant et restructuration de l'offre commerciale pour lutter contre la paupérisation
Quartier Constellations Place du Soleil	19	4	0	Centralité de quartier	Maintien d'une offre de proximité diversifiée
Place de la Lavande	5	1	0	Centralité de quartier	Renforcer l'offre de proximité répondant aux besoins des habitants du quartier et aux nouveaux actifs du centre culturel
Hauts de Fontcaude	4	0	0	Centralité de quartier	Maintien de l'offre et de la diversité commerciale des commerces de proximité
La Bergerie	3	3	0	Centralité de quartier	A voir après première commercialisation

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

3.3 Analyse détaillée des enjeux par secteur ciblé.

Le centre commercial Portes du Soleil

Ce secteur est composé de 6 bâtiments, formant un ensemble commercial (partage des accès, stationnements communs). Construit progressivement, ces bâtiments accueillent 63 activités commerciales et tertiaires, soit 36% des locaux de la commune. Les commerces et l'artisanat commercial représentent 67% des cellules et la majeure partie des surfaces ouvertes au public.

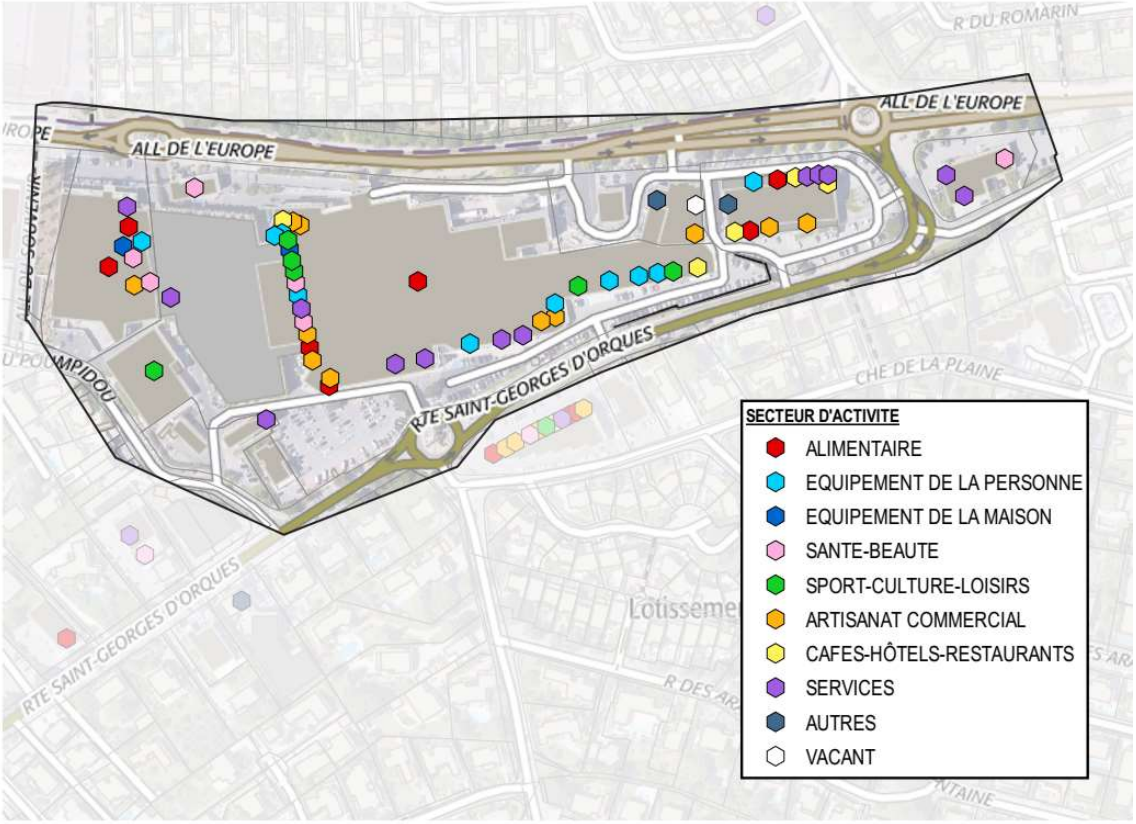
L'essentiel de l'offre alimentaire et non alimentaire de la commune (équipement de la personne, de la maison, culture et loisirs) est implanté dans cet ensemble commercial. La **diversité commerciale** du centre commercial des Portes du Soleil (5 moyennes surfaces dont un hypermarché, galerie commerciale, services,…) rayonne à une échelle plus large que la commune de Juvignac (communes et quartiers proches) et elle est essentielle pour le dynamisme des autres polarités commerciales proches.

- La constitution progressive de cet ensemble commercial a donné naissance **à un ensemble très visible au cœur de la cen**tralité**,** depuis les axes majeurs de la Route de Saint-Georges et l'Allée de l'Europe. La qualité des vitrines et les typologies des locaux sont assez diverses, selon les bâtiments dans lesquels ils sont implantés. On constate **une rotation des activités plus forte** dans cet ensemble commercial, et particulièrement dans les espaces les moins qualitatifs.
- La **diversité de l'offre commerciale** est extrêmement importante pour le maintien de la qualité de service à la population de la commune et au-delà, de la zone de chalandise. Les évolutions dans le comportement et les attentes des consommateurs impactent tout particulièrement l**es galeries commerciales les plus anciennes,** comme celle de ce centre commercial.

Dans contexte, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde a pour objectif de connaître les mouvements de fonds de commerces et fonds artisanaux qui existent ou résulteront de la mise sur le marché de baux ou fonds, afin de **maintenir la diversité de l'offre commerciale dans ce secteur essentiel à l'attractivité commerciale de Juvignac et locomotive commerciale pour les polarités proches**.
Les activités qui renforceront la diversité de l'offre alimentaire et non alimentaire et une restauration de qualité (avec terrasse), afin de mieux satisfaire les habitants et de renforcer le rayonnement commercial de Juvignac seront privilégiées.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Périmètre concerné :



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Route de Saint-Georges, Allée de l'Europe, Rue du Poumpidou

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Route de Saint-Georges

Ce secteur situé en entrée de ville, facilement accessible depuis la bretelle d'accès à l'autoroute, compte 12 activités **commerciales**.
2 secteurs sont particulièrement bien représentés :

- Les grands commerces alimentaires : 4 magasins (Picard, Marie Blachère, Provenç'halles, Netto
- Le secteur automobile : 3 activités (Peugeot, Renault, Autosur).

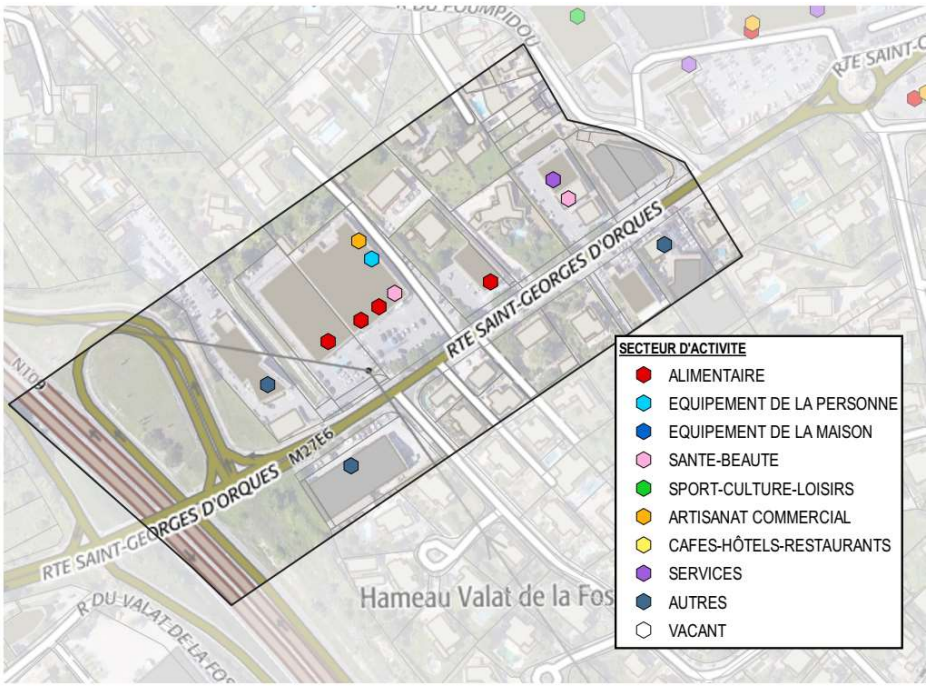
Un ensemble immobilier regroupant plusieurs activités de santé (laboratoire d'analyses, audition, ostéopathe,…) y est également installé.

Cette polarité contribue fortement à la diversité commerciale de Juvignac, notamment par la présence d'enseignes nationales et grandes surfaces attractives à une large échelle, contribuant à l'attractivité commerciale de tout le secteur. L'offre médicale est également remarquable.

Dans contexte, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde a pour objectif de connaître les mouvements de fonds de commerces et fonds artisanaux qui existent ou résulteront de la mise sur le marché de baux ou fonds, afin de **renforcer la diversité commerciale de ce secteur essentiel pour le dynamisme du centre-ville et de la commune.**

Les activités qui renforceront la diversité de l'offre alimentaire et non alimentaire et de renforcer le rayonnement commercial de Juvignac seront privilégiées.

Périmètre concerné :



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022
Route de Saint-Georges, du N° 56 au N°76 (+ angle rue du Luminaire)

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

L'allée de l'Europe

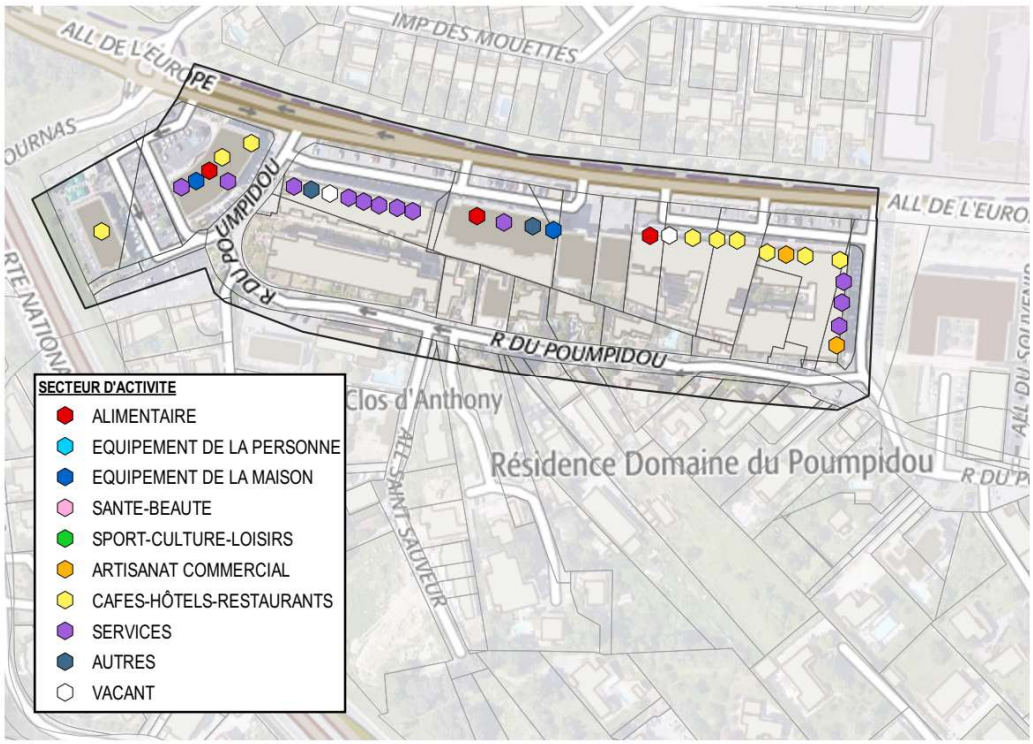
Ce secteur récent compte **32 cellules commerciales**. Il est majoritairement occupé par des services et des activités de restauration rapide (6 établissements de restauration rapide sur 9 CHR). Seulement 3 commerces alimentaires et 2 activités artisanales y sont installés.

Malgré une situation en cœur de ville, à proximité de la mairie, de la médiathèque, de vitrines larges et très visibles :

- Les commerces et activités implantés sont peu diversifiés,
- Ils ne complètent pas l'offre de proximité et ne participent pas à la diversité commerciale de la commune,
- La forte part d'établissements de restauration rapide tire l'offre de restauration vers la mono-activité, au détriment de la restauration traditionnelle ou de concepts de meilleure qualité.
- Le développement de services non commerciaux ne permet pas une animation de l'espace public.

Dans contexte, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde a pour objectif de connaître les mouvements de fonds de commerces et fonds artisanaux qui existent ou résulteront de la mise sur le marché de baux ou fonds, afin de **renforcer la diversité commerciale de ce secteur essentiel pour le dynamisme du centre-ville**. Les activités qui renforceront la diversité de l'offre alimentaire, non alimentaire et une restauration de qualité, afin de mieux satisfaire les habitants et de renforcer le rayonnement commercial du centre-ville seront privilégiées.

Périmètre concerné :



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Rue du Poumpidou (totalité), allée de l'Europe (du N°1127 au N° 1353), rue des Magnarelles

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Centre commercial « La Plaine »

Le centre commercial « La Plaine » est composé de cellules commerciales de petite taille qui accueillent :

- Des commerces de proximité de qualité (boulangerie, primeur, boucher),
- Des commerces non alimentaires (fleuriste, opticien) concourant à la diversité commerciale de la commune
- Des services courants (coiffeur) ou uniques à l'échelle de la commune (ex : réparation d'ordinateurs, d'électroménager, pressing,…)

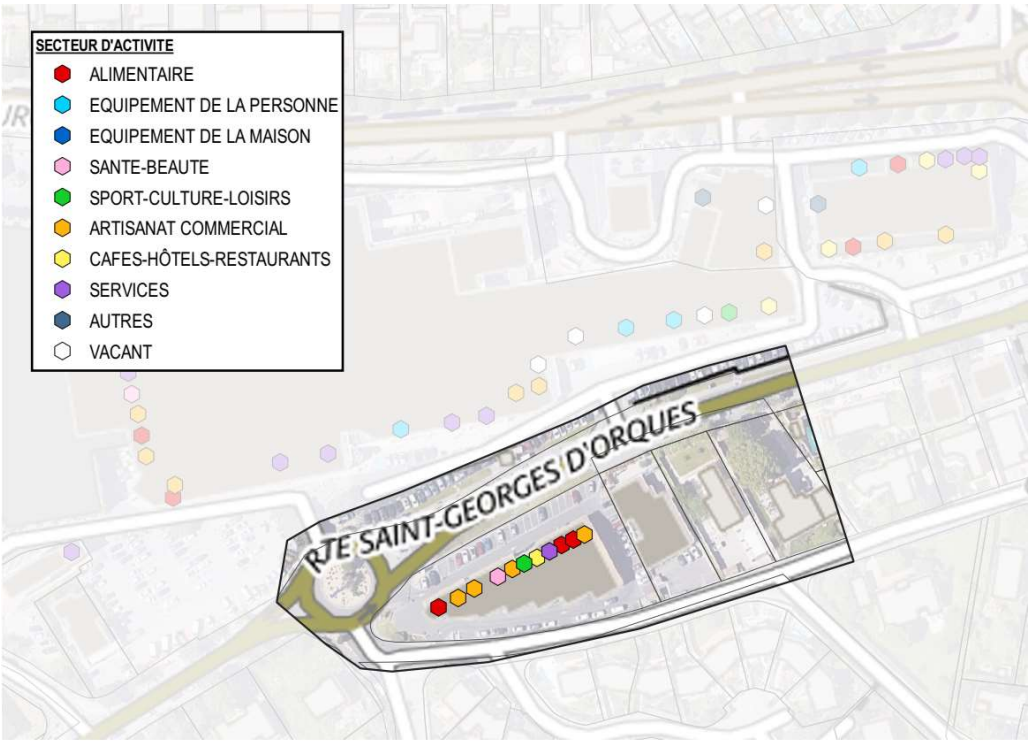
Cette offre de commerces et artisans participe à la diversité de l'offre commerciale et constitue une polarité appréciée des habitants de la commune et des communes proches.

La localisation de ces commerces, au cœur du centre-ville, desservis par l'axe routier principal doit être préservée, notamment au regard de l'implantation de services qui ne participeraient pas à cette dynamique commerciale (ex : services aux entreprises, finance,…), mais seraient en capacité de payer des loyers élevés, conduisant à terme à évincer les activités commerciales et artisanales de détail.

L'inscription de ce secteur dans le périmètre de sauvegarde des fonds artisanaux, commerciaux et des baux commerciaux a pour objet **de maîtriser cette menace et de préserver la diversité des activités** commerciales et artisanales.

Périmètre concerné :

Centre commercial La Plaine – Chemin de la Plaine



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

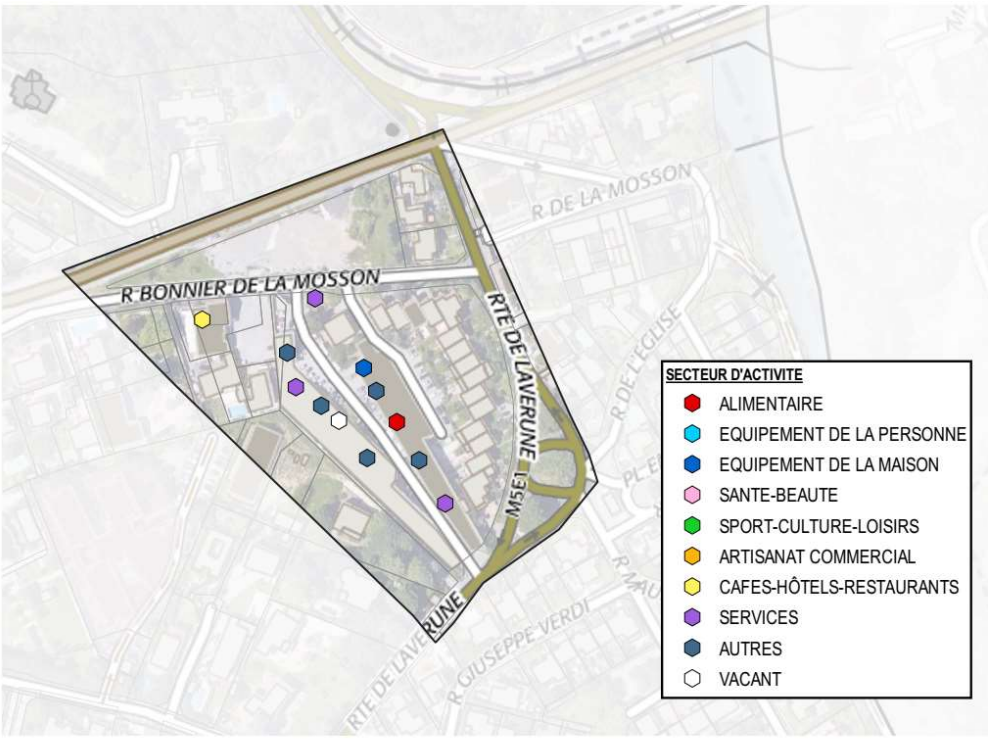
Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Zone d'activités « Lou Recantou »

Cette polarité commerciale compte 12 locaux, dont 2 magasins attractifs (supermarché et magasin de meubles), des services aux personnes (restaurant, agence immobilière, école de danse) et un local vacant.
La vocation initiale artisanale a presque totalement disparu au profit d'activités commerciales et de services. En dépit d'aménagements extérieurs limités et de locaux anciens, voire vétustes, les activités commerciales et artisanales qui se sont implantées dans cette polarité sont appréciées car elles participent à la diversité commerciale, notamment par leur niveau de prix.
Le local vacant est dans un état de dégradation important et ne pourra pas être reloué sans une intervention lourde.
Pour maintenir cette polarité, des investissements importants sur le bâti et les espaces extérieurs seront nécessaires, ce qui aura une incidence sur les loyers et, à terme, sur les activités commerciales qui y seront implantées.

L'inscription de cette polarité dans le périmètre de sauvegarde des fonds artisanaux, commerciaux et des baux commerciaux a pour objectifs de préserver la diversité commerciale et de permettre la restructuration de cet espace commercial. Les activités qui seront privilégiées sont les commerces de détail alimentaires ou non alimentaires, ainsi que les services aux personnes et les activités artisanales pouvant contribuer à la dynamique de la zone par la présence d'espaces d'exposition (showrooms).

Périmètre concerné :



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022
Rue Bonnier de la Mosson – Rue du Recantou – ZA du Récantou

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

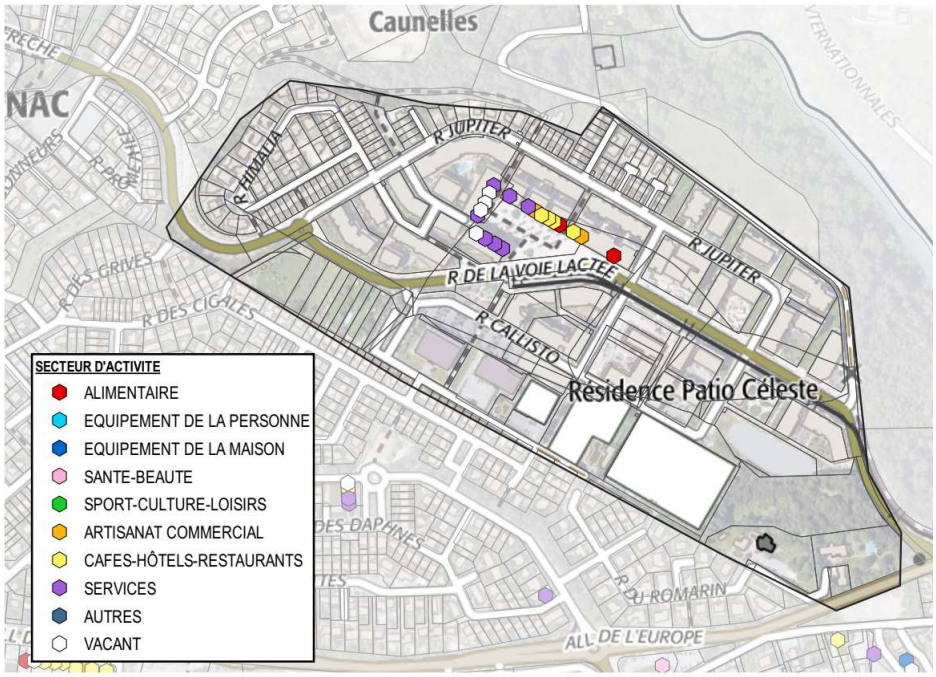
Place du Soleil – Quartier des Constellations.

La place du Soleil, au cœur du nouveau quartier Constellations, compte 19 cellules commerciales situées en pied d'immeubles, organisés autour d'une vaste place. Ils constituent une centralité de quartier. Leur regroupement constitue un signal commercial fort. L'offre commerciale permet de satisfaire les besoins courants : boulangerie, supérette, tabac presse, coiffeur, restauration rapide,…
Compte tenu de l'étendue de la commune, ce pôle est important pour assurer une offre de proximité aux habitants.
Actuellement, 4 cellules sont vacantes. 3 sont réservées pour accueillir une pharmacie, ce qui confortera les autres activités commerciales.Le 4ème accueillera la brasserie-tabac (transfert d'activité) dont le local actuel sera a relouer.

Compte tenu des distances entre ce quartier et les autres polarités commerciales de Juvignac, la préservation de la diversité commerciale constitue un enjeu important pour les habitants. Ce pôle étant très récent, et la pharmacie n'étant pas encore installée, la pérennité des activités doit être surveillée, ainsi que l'affectation du dernier lot disponible, afin de constituer l'offre la plus complémentaire possible de l'existant.

L'inscription de cette polarité dans le périmètre de sauvegarde des fonds artisanaux, commerciaux et des baux commerciaux a pour objectifs de préserver la diversité commerciale et de permettre son renforcement par l'accueil de nouvelles activités complémentaires de celles existantes. Les activités qui seront privilégiées sont les commerces de détail et services de proximité non présents dans l'offre existante.

Périmètre concerné :



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Rues concernées : place du Soleil, rue de la Voie Lactée

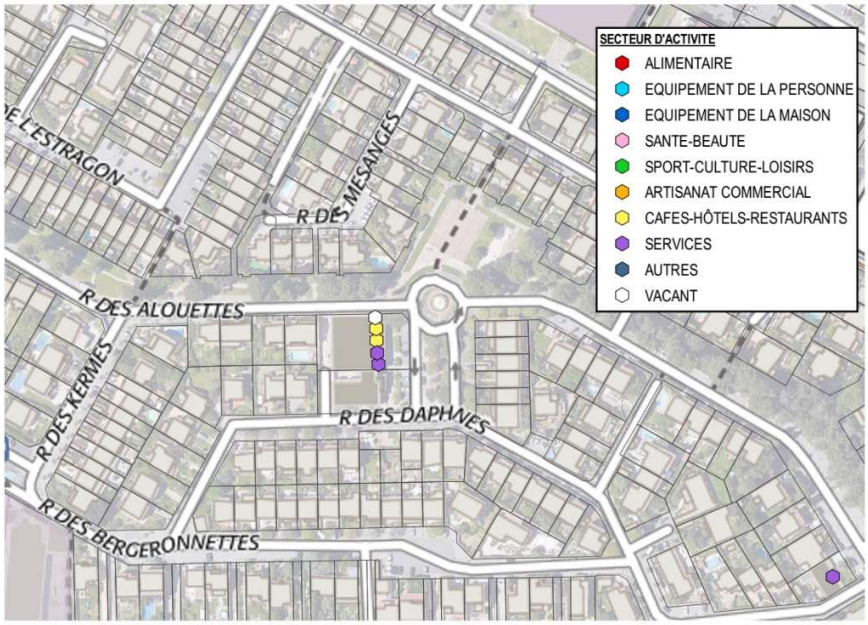
Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Place de la Lavande

Cette petite polarité regroupe 5 locaux, dont 1 est vacant, et les autres sont occupés par des activités de restauration rapide et des services aux personnes. Un petit marché non sédentaire s'y tient le mercredi.
Sa localisation, au cœur de quartiers anciens composés de pavillons et de petits immeubles d'habitation, en fait un relais pour des achats courants, notamment en restauration rapide. Dans ce domaine, les besoins vont sensiblement augmenter, puisque la municipalité a engagé un vaste projet de rénovation des locaux adjacents pour y installer un équipement public structurant dédié aux arts de la rue et la création d'une zone de déambulation vers le quartier des Constellations.
Les artistes et permanents qui viendront travailler dans cet équipement, ainsi que le public, viendront renforcer les besoins courants (petite alimentation, restauration).
L'offre de restauration rapide et une offre alimentaire de dépannage pourront se développer pour y répondre.

L'inscription de cette polarité dans le périmètre de sauvegarde des fonds artisanaux, commerciaux et des baux commerciaux a pour objectifs de renforcer l'offre commerciale existante et de la compléter, d'accompagner la restructuration de l'immeuble et la commercialisation du local vacant afin de dynamiser durablement l'ensemble des activités.
Les activités qui seront privilégiées sont les commerces de détail alimentaires et les activités de restauration correspondant aux attentes des habitants, actifs et publics de l'équipement culturel.

Périmètre concerné :



Sources : IGN / Relevé Temah du 5 juillet 2022

Rue concernée : Place de la Lavande

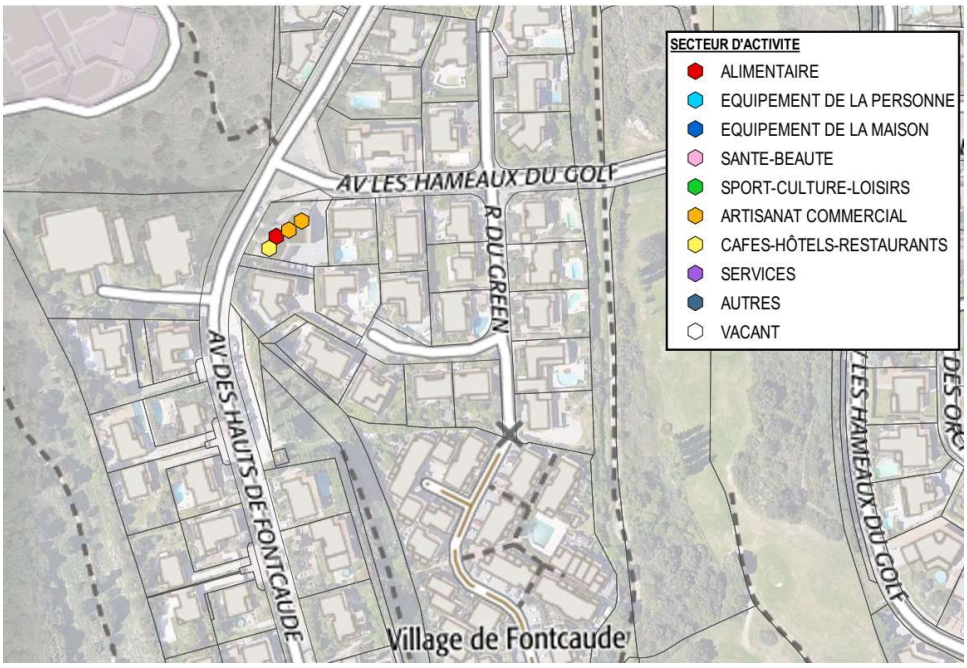
Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

Hauts de Fontcaude :

Cette petite polarité de quartier, proche du Golf de Fontcaude, comporte 4 cellules : 1 commerce d'alimentation primeur, 1 activité de restauration rapide (pizza), 1 coiffeur, 1 esthéticienne. Ces activités groupées dans un bâtiment situé au carrefour des 2 rues principales qui irriguent le quartier des Hauts de Fontcaude, et proches de l'école du quartier, constituent le seul équipement commercial.

Le maintien d'une offre de biens et services courants est important pour assurer une bonne qualité de service à la population.
L'inscription de cette polarité dans le périmètre de sauvegarde des fonds artisanaux, commerciaux et des baux commerciaux a pour objectifs de maintenir une offre commerciale de proximité dans ce quartier très excentré.
Les activités qui seront privilégiées sont les commerces de détail alimentaires et les activités de restauration correspondant aux attentes des habitants.

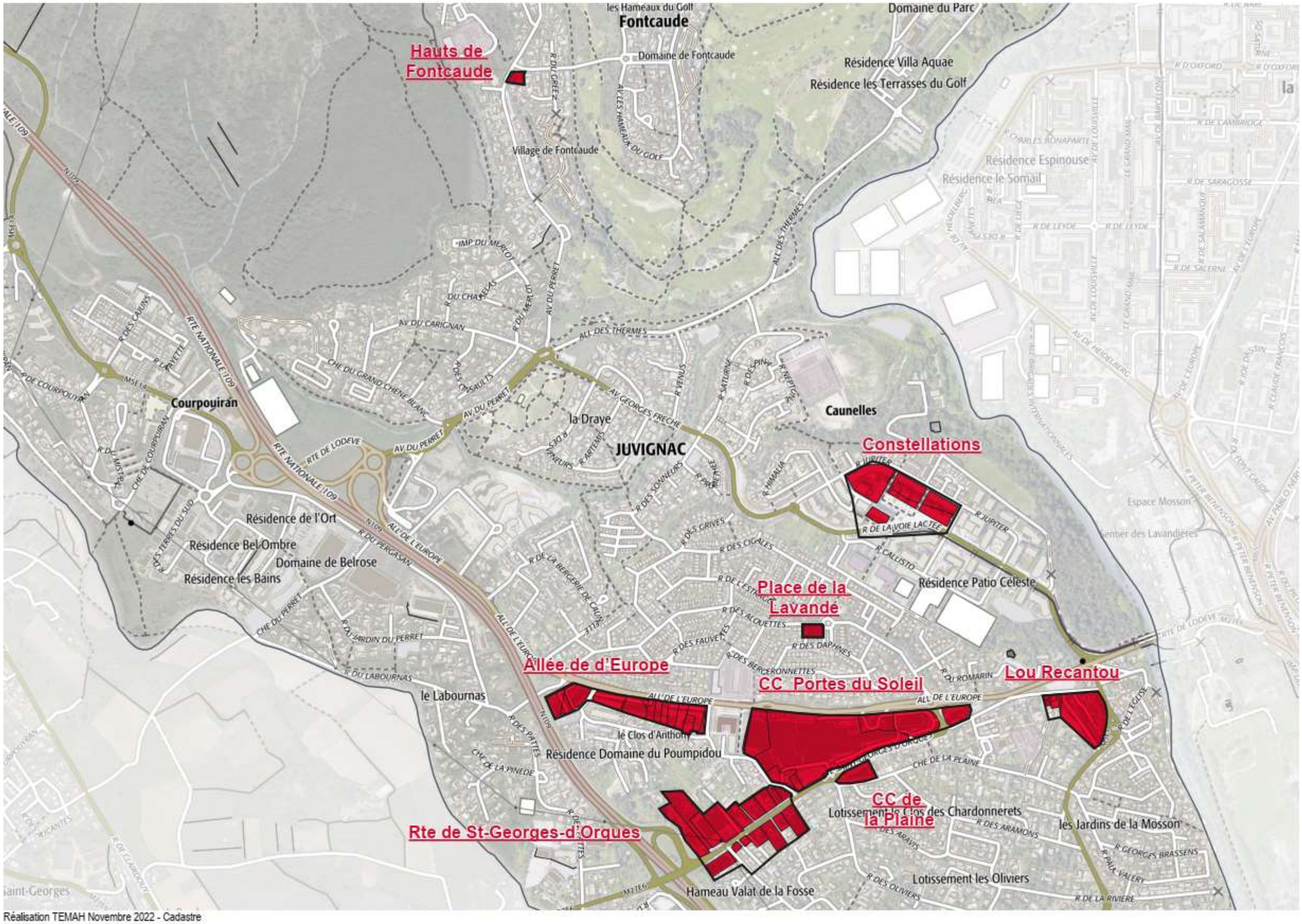
Périmètre concerné :



Adresse concernée : 2 rue des hameaux du golf

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

3.4 Plan des secteurs identifiés pour la mise en place du périmètre de sauvegarde des fonds artisanaux, commerciaux et des baux commerciaux



Réalisation TEMAH Novembre 2022 - Cadastre

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

3.5 Récapitulatif du nombre de cellules concernées par secteur

SECTEUR ET RUES CONCERNEES	ALIMENTAIRE	EQUIPEMENT DE LA MAISON	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	SANTE-BEAUTE	SPORT-CULTURE-LOISIRS	ARTISANAT COMMERCIAL	CAFES-HÔTELS-RESTAURANTS	SERVICES	AUTRES	VACANT(S)	TOTAL
ALLEE DE L'EUROPE	**3**	**2**				**2**	**9**	**12**	**2**	**2**	**32**
ALLEE DE L'EUROPE	3	2				1	7	8	2	2	25
RUE DES MAGNANARELLES						1	1	3			5
RUE DU POUMPIDOU							1	1			2
CC PORTES DU SOLEIL	**7**	**2**	**8**	**6**	**5**	**11**	**5**	**13**	**2**	**4**	**63**
ALLEE DE L'EUROPE	1		1	1			1		1		5
RTE DE ST GEORGES D'ORQUES	6	2	7	5	5	11	4	13	1	4	58
RTE DE ST GEORGES D'ORQUES	**4**		**1**	**2**		**1**		**1**	**3**		**12**
RTE DE ST GEORGES D'ORQUES	4		1	2		1		1	2		11
RUE DU LUMINAIRE									1		1
CONSTELLATIONS	**2**					**2**	**4**	**7**		**4**	**19**
PLACE DU SOLEIL	1					2	4	7		4	18
RUE DE LA VOIE LACTEE	1										1
CC LA PLAINE	**3**			**1**	**1**	**4**	**1**	**1**			**11**
RTE DE ST GEORGES D'ORQUES	3			1	1	4	1	1			11
ZA LOU RECANTOU	**1**	**1**					**1**	**3**	**5**	**1**	**12**
RUE BONNIER DE LA MOSSON	1	1					1	3	5	1	12
HAUTS DE FONTCAUDE	**1**					**2**	**1**				**4**
AVENUE LES HAMEAUX DU GOLF	1					2	1				4
PLACE DE LA LAVANDE							**2**	**2**		**1**	**5**
PLACE DE LA LAVANDE							2	2		1	5
TOTAL	**21**	**5**	**9**	**9**	**6**	**22**	**23**	**39**	**12**	**12**	**158**

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

4. Vote et mise en œuvre du droit de préemption commercial.

4.1 Vote de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde des fonds de commerces et artisanaux

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 aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux ou de terrains à usage commercial (destinés à la construction d'ensembles commerciaux ou de commerces entre 300 et 1000 m² de surface de vente) sont soumis au droit de préemption. (Art L 214-1 Code de l'urbanisme).

La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers sont consultées avant la présentation du projet de délibération au conseil municipal. Elles ont **2 mois** pour rendre un avis motivé.

Le projet de délibération présenté au conseil municipal est accompagné **d'un plan du périmètre et du rapport** analysant la situation du commerce, ainsi que les **menaces** qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale.

Lorsqu'elle a été votée, la décision doit être **affichée en mairie** pendant **un mois** et publiée dans 2 journaux officiels (ex : Midi Libre, L'Hérault Judiciaire,…).

L'information des autres acteurs (Direction Générale des Finances publiques, Conseil Supérieur des Notaires, Barreau et Greffe du TGI,…) n'est pas obligatoire mais fortement conseillée.

Pendant 2 mois, le maire doit répondre à toutes les questions qui pourraient être posées sur ce périmètre.

Le périmètre est annexé au PLU (conseillé, pas obligatoire).

4.2 La mise en œuvre du droit de préemption

Après la mise en place du périmètre de sauvegarde, avant toute aliénation, les cédants doivent déposer en mairie, une **déclaration préalable** (en 4 exemplaires) sur le modèle de déclaration CERFA 13644.02 (ou par voie électronique). La loi ACTPE impose dans la déclaration préalable de mentionner l'activité de l'acquéreur pressenti, de même que le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail. Le bail doit être joint et le chiffre d'affaires précisé si la cession porte sur un fonds ou un bail. Le défaut de déclaration entraine la nullité de la vente.

Pour **les terrains destinés à supporter une activité commerciale**, la déclaration s'effectue sur le formulaire de DIA de droit commun (CERFA 10072.02), en précisant la surface du commerce existant sur le terrain ou la possibilité d'implantation d'un commerce ou ensemble commercial entre 300 et 1000 m² dans les 5 ans à venir. Si cette déclaration n'a pas été effectuée, l'acquéreur en est informé par une mention spécifique dans l'acte de vente.

Le silence de la commune à compte de la réception de la déclaration, **pendant un délai de 2 mois**, vaut renonciation à l'exercice de la préemption, mais cette renonciation peut aussi être expresse. Le cédant peut réaliser la vente librement, mais aux prix et conditions indiqués dans la déclaration.

Si la **collectivité décide de préempter**, elle doit en informer le cédant par lettre recommandée avec accusé de réception. La décision individuelle de préemption doit être motivée. La seule référence à l'existence du périmètre est insuffisante pour motiver la décision.

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

En **cas de désaccord sur le prix et les conditions de vente**, la commune, si elle souhaite acquérir, saisit dans les 2 mois qui suivent la réception de la déclaration, le juge de l'expropriation. La passation de l'acte de cession doit intervenir dans les 3 mois à compter de la notification de l'accord sur le prix.

La commune dispose d'un délai de 2 ans, à compter de la date de la prise d'effet de la cession opérée à la suite de la préemption, pour rétrocéder le fonds, le bail commercial ou le terrain, dans le respect des objectifs de la préservation de la diversité commerciale. En cas de mise en location-gérance, le délai de rétrocession est porté à 3 ans.

L'autorisation du conseil municipal est nécessaire pour réaliser la rétrocession. La délibération doit indiquer les conditions et les raisons du choix du cessionnaire. L'accord préalable du bailleur doit figurer dans l'acte de rétrocession.

Ce dispositif permet aux collectivités, en organisant une remontée automatique d'information, via les formulaires de déclaration d'intention d'aliéner, de connaître les conditions de cession des commerces, **d'anticiper les difficultés et de disposer de moyens d'intervention leur permettant de préserver la diversité commerciale.**

4.3 La mise à jour et l'analyse des données sur l'appareil commercial

1) **Le fichier des commerces** (fichier Excel établi à l'issue du relevé avec indication du N° SIRET par activité et des données géolocalisées) permet de disposer d'une base exhaustive à la date du relevé (juillet 2022). Ces données peuvent être intégrées au SIG de la Métropole de Montpellier. Les actualisations seront réalisées lors de l'enregistrement des données issues des DIA.

2) **L'analyse des données issues des DIA et autres dispositifs mis en œuvre pour suivre l'évolution des commerces.**
    a. Nombre de dossiers en global et par polarité par an
    b. Analyse des données économiques par type d'activité : évolution du chiffre d'affaires, taux d'effort (loyer / chiffre d'affaires)
    c. Niveau de loyer, loyer au m²
    d. Nombre de contacts pris avec les cédants et résultats des échanges

Envoyé en préfecture le 02/03/2023
Reçu en préfecture le 02/03/2023
Publié le
ID : 034-213401235-20230302-DELIB_23022705-DE

TEMAH ÉTUDES — DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

SARL TEMAH Etudes
Centre d'Affaires ATHENA Bât B
480 Avenue des Abrivados
34400 LUNEL

Tél : 04.67.86.85.61
Portable : 06.82.74.11.27
Mail : d.chauchon@temah.fr
Site Internet : www.temah.fr