



République Française

Département du Val d'Oise
COMMUNE DE SURVILLIERS

RAPPORT ANALYSANT LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ

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



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULES

1. Objectifs

2. Contexte

PORTRAIT COMMERCIAL

PROPOSITION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE

CONCLUSION

1. OBJECTIFS

Le présent rapport a pour objectif de justifier, au regard du contexte local, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Survilliers.

Ce rapport est un préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commercial.

Il vise à présenter une synthèse du diagnostic du tissu commercial de la commune afin de mettre en avant les enjeux et les menaces pesant sur celui-ci.

2. CONTEXTE

La commune de Survilliers se situe au Nord de la région Île-de-France et au Nord du département du Val-d'Oise. Elle se trouve en limite de l'Oise, le long de la très fréquentée RD 1017, et à une distance orthodromique d'environ 40 km au nord-nord-est de Paris, soit environ 30 minutes lorsque la circulation est fluide. L'autoroute A1 (Paris-Lille) traverse et borde une partie de la limite Est du territoire. Survilliers compte quatre communes limitrophes, dont deux sont situées dans le département voisin de l'Oise : La Chapelle-en-Serval (au nord-ouest) et Plailly (à l'Est). Les deux autres sont Saint-Witz (au Sud) et Fosses (au sud-ouest). La commune se trouve à proximité de pôles dynamiques majeurs, sans toutefois perdre son autonomie. En effet, elle bénéficie des pôles de la capitale et de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle, mais elle dispose également d'une économie locale représentée par des entreprises en majorité de secteur marchand et propose une diversité d'équipements. La position de Survilliers lui donne un accès rapide et facilité aux pôles économiques et aux grandes infrastructures de transport de l'agglomération parisienne. Elle rejoint Paris centre par l'A1 et l'ex-RN17, deux axes reliés à la Francilienne. De plus, Survilliers se trouve à moins d'un kilomètre de la gare SNCF de Survilliers-Fosses, desservie par la ligne D du RER reliant Orry-la-Ville / Coye-la-Forêt à Paris Gare du Nord en moins de 30 minutes.

Survilliers fait par ailleurs partie de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France qui regroupe 42 communes et du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France composé de 70 communes.

De plus, depuis 2022, Survilliers est en zone ORT (opération de revitalisation du territoire). Cet outil, à disposition des collectivités locales, permet de mettre en œuvre des projets dans les domaines urbain, économique et social afin de lutter notamment contre la dévitalisation des centres-villes.

Dans ce cadre, la commune de Survilliers souhaite s'inscrire dans une dynamique de revitalisation des commerces en cœur de ville et travailler à maintenir un tissu équilibré de services et d'équipements.

Aujourd'hui, le tissu commercial et artisanal est confronté à un environnement en pleine mutation.

La prise en compte de l'apparition de nouvelles formes de concurrence, de nouveaux comportements des consommateurs, la dynamique des périphéries, la mutation des activités commerciales est essentielle.

La sauvegarde du tissu commercial de proximité est un enjeu fort pour la commune de Survilliers.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans lequel peut s'exercer un droit de préemption commercial permettra de répondre à la volonté de diversifier le tissu commercial.

Par la création d'un droit de préemption commercial, renforcé par la présence de Survilliers au sein du dispositif ORT, la commune montre son envie et sa volonté d'agir sur le maintien et la sauvegarde des commerces de proximité et de l'artisanat.

PORTRAIT COMMERCIAL

La commune de Survilliers compte selon les derniers chiffres de la CCI (chambre de commerce et d'industrie) 26 cellules commerciales sur son territoire qui se répartissent comme suit :

- ▶ 22 cellules liées à des activités de commerces et de services ;
- ▶ 3 cellules vacantes ;
- ▶ 1 hors catégories.

Parmi celles-ci, nous pouvons compter :

- ▶ 3 cellules liées à l'alimentation ;
- ▶ 2 cellules liées aux loisirs ou à la culture ;
- ▶ 2 cellule liée à l'automobile ;
- ▶ 7 cellules de types café/restaurant ;
- ▶ 5 cellules liées aux services à la personne ;
- ▶ 3 agences (immobilières ou postales).

Par rapport à la moyenne départementale, Survilliers compte davantage de commerces dits de bouches (32% à l'échelle de la commune contre 21% à l'échelle départementale) mais, à l'inverse, moins de restaurants ou de cellules dédiées aux loisirs.

L'activité commerciale la plus représentée sur Survilliers est celle liée à la restauration rapide (14% contre 8% au niveau du département).

Les cellules commerciales se concentrent aujourd'hui essentiellement :

- ▶ au niveau du quartier du Colombier ;
- ▶ au niveau de la Grande Rue et de l'intersection avec la Rue du Houx.

Par ailleurs, le taux de vacance commerciale sur la commune de Survilliers est de l'ordre de 11,5% (chiffres 2023, CCI). Ce taux a augmenté de 12% entre 2021 et 2023.

La commune a pour projet de requalifier son tissu commercial sur les prochaines années.

Cela passe notamment par la mise en place d'un règlement local de publicité (RLP) ou encore la création d'un centre bourg au niveau de l'intersection entre la Grande Rue et la Rue du Houx au sein d'un programme immobilier dénommé « La Cour aux blés ».

Le projet de la « Cour aux blés » a pour objectif un déplacement de certains commerces présents actuellement au niveau du centre commercial du Colombier afin de créer un centre-bourg et entamer une requalification esthétique et qualitative de l'appareil commercial présent sur la commune.

PROPOSITION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE

Le périmètre de sauvegarde ne pouvant être délimité de façon arbitraire et sur l'ensemble de la commune, la ville de Survilliers propose la liste de rues suivantes :

- ▶ la Rue de la Liberté ;
- ▶ la Rue du Houx ;
- ▶ la Grande Rue ;
- ▶ la RD317.

CONCLUSION

La mise en œuvre du droit de préemption commercial sur la commune de Survilliers apparaît comme un levier pour lutter contre la vacance commerciale, la mutation du tissu commercial et maintenir une attractivité des activités économiques.

Aussi, la commune de Survilliers souhaite instituer un périmètre de sauvegarde au sein duquel elle pourra, si nécessaire, faire usage de la préemption afin de maintenir une offre commerciale diversifiée et répondant de manière optimale aux besoins et aux attentes des habitants.