

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le

ID : 044-214402109-20240626-DEL_20240626_01-DE



RAPPORT DE LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ A TRIGNAC

SOMMAIRE

I - INTRODUCTION

- A - Objectifs
- B - Contextes
- C - Récit du développement territorial de la commune

II - SITUATION GENERALE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

- A - Recensement des commerces et des entreprises
- B - Cartographie des commerces et des artisans de proximité
- C - Dynamique commerciale et actions menées (forces et faiblesses actuelles)
 - c.1. les problématiques*
 - c.2. les actions déjà engagées*
 - c.3. les pistes d'amélioration*

III – INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DANS LE CENTRE VILLE DE TRIGNAC

- A – Enjeux et objectifs
 - a) Renforcer le commerce de proximité*
 - b) Lutter contre la vacance des locaux et la désuétude des bâtis*
 - c) Développer les liens entre les différentes parties du centre-bourg*
 - d) Maintenir des liens entre le centre-bourg et les autres polarités de la Ville*
 - e) Renouveler l'image du bien-vivre à Trignac*
- B – Délimitations du secteur

CONCLUSION

ANNEXES 1 à 7 : zones artisanales et industrielles

I. INTRODUCTION

A. 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 TRIGNAC, préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commercial.

Il vise alors à présenter une synthèse de la situation de l'appareil commercial, afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci.

B. Contextes

Le commerce et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à des environnements en constante mutation. La prise en compte de nouvelles formes de concurrence et de nouveaux comportements de consommateurs et de déplacements, combinés aux technologies de l'information et de la communication, modifient profondément le maintien et la diversité commerciale en centre-ville. La dynamique des centres urbains et leurs périphéries (coût immobiliers et fonciers) ainsi que l'évolution démographiques des commerçants (mutations d'activités) deviennent alors déterminantes pour le maintien et le développement d'une offre commerciale présente, diversifiée, maillée. Ce sont des enjeux économiques et sociaux.

Afin de préserver l'attractivité des cœurs de ville, la loi du 02 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et son décret d'application¹ ont mis à disposition des municipalités un moyen d'agir : **le droit de préemption commercial**. Depuis cette date, le législateur a poursuivi avec une nouvelle loi de février 2022² qui permet d'agir dans le cadre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité déterminé.

Pour la commune de TRIGNAC, la mise en place de ce périmètre est conforme aux orientations municipales et aux engagements avec Saint-Nazaire Agglomération. En effet, la ville de TRIGNAC dispose de la seconde concentration commerciale du département et dispose de deux Zones d'Activités Commerciales « *Grand Large* » et « *Grands champs* » avec une Zone Industrielle « *Altitude* ». Pour ces zones dynamiques, elle reste en relation constante avec des organismes chargés de leur aménagement et de leur animation.

Pour le centre-ville, elle tient à maintenir des relations directes et à être l'interlocuteur privilégié des commerçants et des artisans de proximité.

¹ Loi dite Dutreil Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises. et décret du 27 décembre 2007

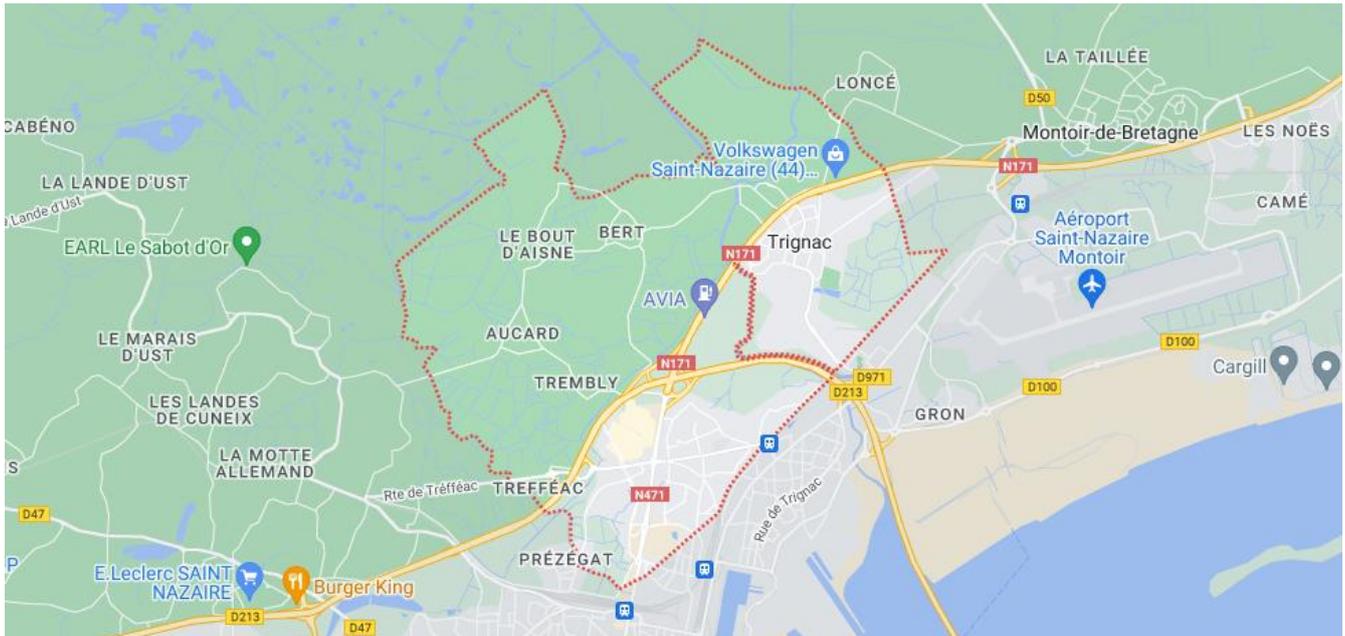
² La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a introduit un nouvel article L.300-9 au sein du code de l'urbanisme. Cet article prévoit notamment qu'une personne publique (État, collectivités territoriales, établissements publics) peut conclure une concession visant un objectif de revitalisation

C. Récit du développement territorial de la commune³ :

La délimitation du périmètre de sauvegarde des commerces et de l'artisanat participe pleinement à la démarche de revitalisation du centre-ville et du projet de refonte complète de la collectivité.

La Ville de Trignac s'étend de manière multipolaire sur un territoire de 14,38 Km². Elle est constituée d'un ancien chapelet d'îles en bordure sud du marais briéron (les gagneries) et des villages. Le centre-bourg s'est développé principalement au 19^e siècle autour de l'industrie des forges. Celle-ci a fortement marqué l'histoire sociale de la ville en lui conférant un caractère ouvrier, avec des formes urbaines spécifiques.

Dans la seconde moitié du XX^e siècle, la multipolarisation du tissu urbain s'est renforcée avec l'arrivée de la RN171 puis de la route bleue et du Pont de Saint-Nazaire en 1975.



Les grandes infrastructures ont littéralement fragmenté la commune en 3 secteurs :

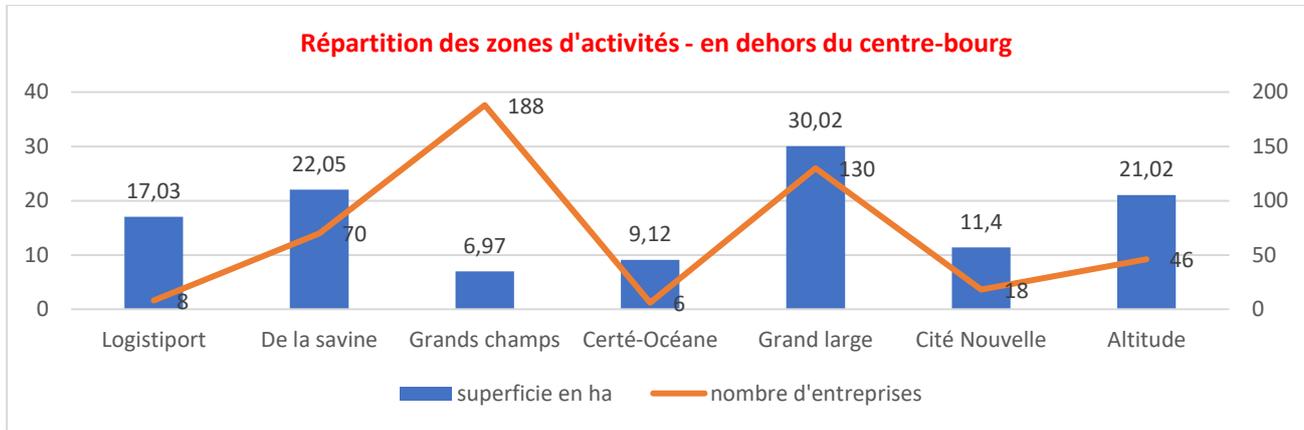
- Le 1er secteur de Certé/Grands Champs/Savine situé dans l'enveloppe urbaine de la Ville de Saint-Nazaire, est aujourd'hui tourné vers les chantiers de Saint-Nazaire, dans la continuité du quartier de Méan-Penhoët.
- Le quartier des villages (Bert, Aisne/Bout d'Aisne, Aucard et Trembly).
- Le quartier du centre-ville aux Forges : le centre-bourg s'est développé principalement au 19^e siècle autour de l'industrie des forges. Celle-ci a fortement marqué la ville en lui conférant un caractère ouvrier.

³ AMI « Cœur de ville » 2021

La situation du tissu socio-économique du centre-ville s'appuie sur des données recueillies, croisées et analysées par l'agence d'urbanisme ADDRN, la SONADEV, les services de la mairie.

Sur la municipalité de TRIGNAC, on dénombre en 2020⁴ près de 500 entreprises pour **3707 emplois** dont 92,8% de salariés.

Ceux-ci se répartissent principalement sur les 7 zones commerciales, sur 117 ha. Toutefois, on dénombre plus de quarante commerces, en centre-bourg en dehors des ZAC et ZI. La répartition des emplois n'apparaît pas équilibrée sur le territoire trignacais.⁵



Dans les zones artisanales, beaucoup d'enseignes nationales depuis longtemps :



Mais aussi :

IBIS, INTERSPORT, HALLE AUX VETEMENTS/CHAUSSURES, GEMO, LEROY-MERLIN, CHAUSSEA, OPTIQUE 2000, JARDILAND, VERT BAUDET, JENNIFER, BIOCOOP, M. MEUBLE, FOIREFOUILLE, BESSON, GIFI, BOULANGER, DARTY, PROMOCASH, ANGE, CAISSE EPARGNE, NORAUTO, OPTICAL CENTER, JOUE CLUB, KING JOUET, CUISINE PLUS, CUISINES AVIVA, MOBALPAL, CONFORAMA, IXINA, CUISINES SCHMIDT, Aäsgard, Poêles et cheminée SEGUIN, Franck PROVOST, ECOUTER VOIR, AFFLELOU, GENERALE D'OPTIQUE, GRAIN DE MALICE, BONOBO, KIABI, DEVRED, TAPE A L'ŒIL, CELIO, JULES, CACHE-CACHE, REAUTE, JEFF DE BRUGES, BESSON, INTERSPORT.....

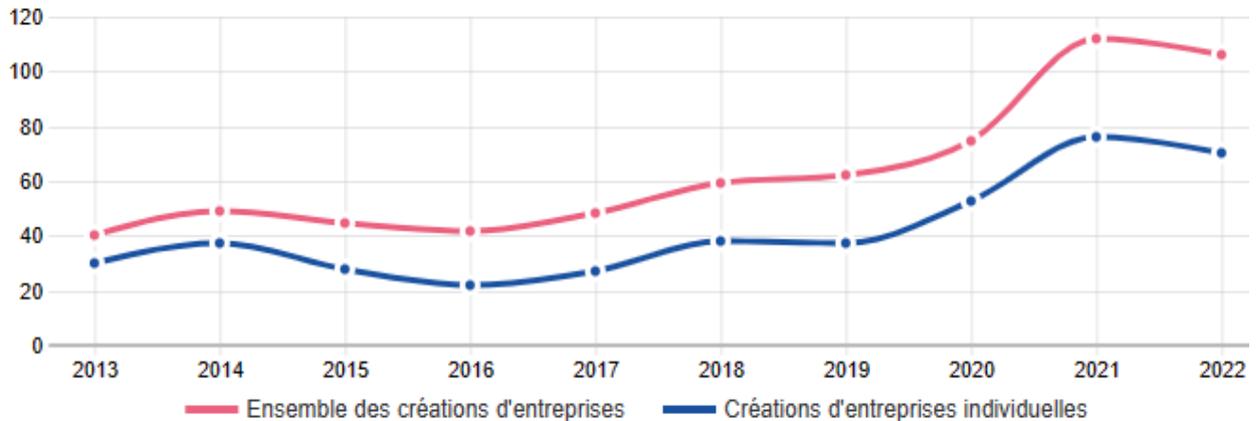
De ce fait, la commune de TRIGNAC doit être attentive aux « petits » commerces face aux commerces d'enseignes nationales qui emploient de plus vastes équipes.

⁴ INSEE 2020

⁵ Annexes de 1 à 7

A - Typologie des entreprises de TRIGNAC ⁶

Évolution des créations d'entreprises



Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (Side)

Champ : activités marchandes hors agriculture.

La municipalité connaît une évolution positive des créations d'entreprises, sensiblement la même que l'échelle nationale.

Ce sont 106 créations d'entreprises répertoriées en 2022 dont :

- 25% dans la construction,
- 18,9% dans le commerce de gros et de détail, le transport, l'hébergement et la restauration
- 18,9% dans les activités spécialisées techniques, de services administratifs

A noter : **70%** des établissements employeurs comptent **moins de 10 personnes**.

Établissements actifs employeurs par tranche d'effectif salarié au 31/12



Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salaré (Flores) - 2021

⁶ INSEE – statistiques locales 2022

B - Recensement des commerces et des entreprises du centre-ville⁷

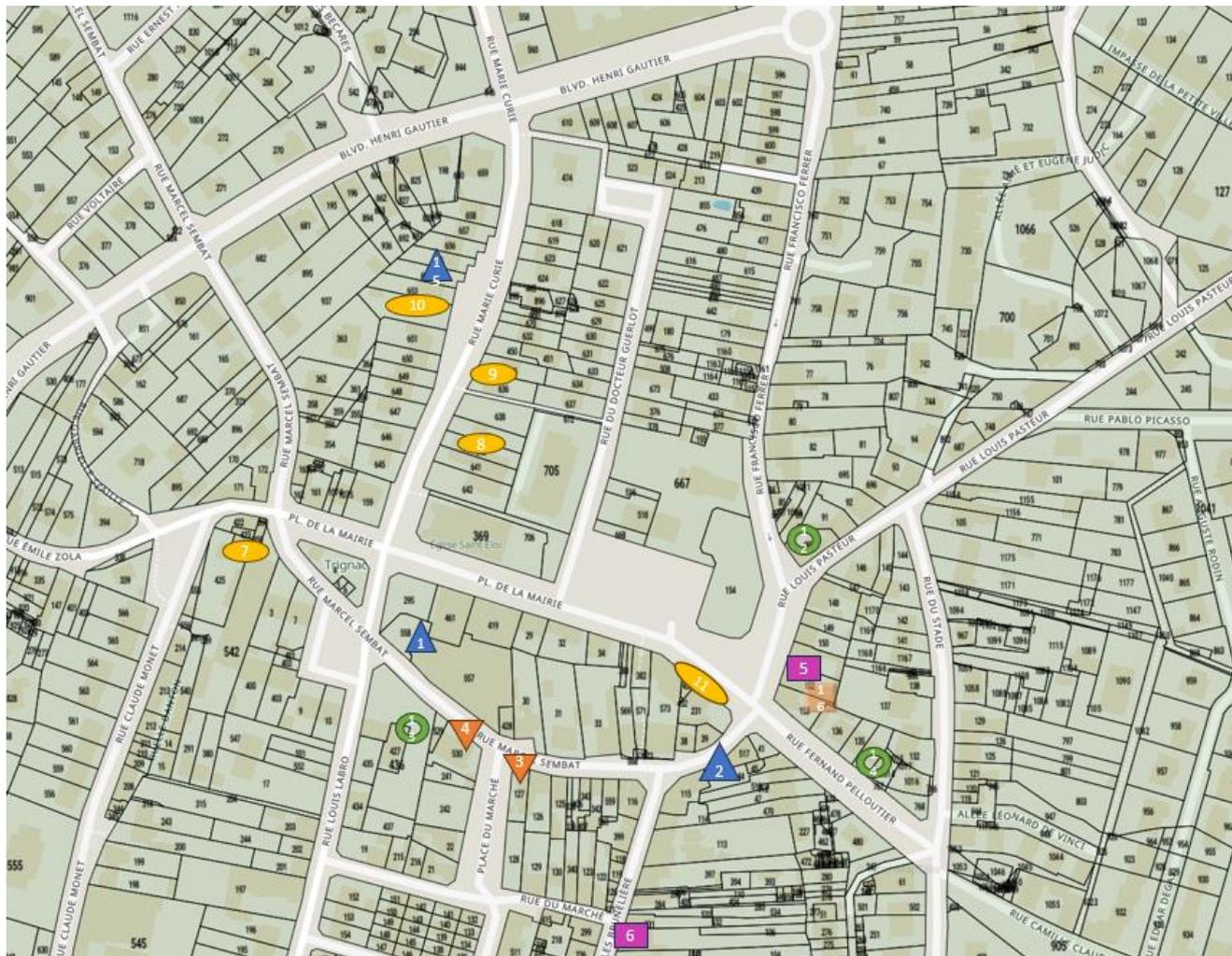
AMBULANCES NAZAIRIENNES	AMBULANCES
AMBULANCES SANSOUCY	AMBULANCES
ANDRE RENOVE FAÇADES	COUVERTURE
AU FIL DES LOTS	DISCOUT
BAR TABAC L'ESCALE	BAR
BEING	CONSEIL
BOSSARD Bruno	ELECTRICITE
BOTECA DEVELOPPEMENT	ESTHETICIENNE
BOUTIN Jean-Luc	ELECTRICITE
BOUTTIER Jean-Luc	NETTOYAGE
BSH COUVERTURE	TOITURE
CHEZ DEDE	ALIMENTATION
DESMARD COUVERTURE	TOITURE
COIFFEUR DESIGN'S COIFFURE MIXTE	COIFFURE
COIFFEUR SALON TOPAZE	COIFFEUR
CRETON MICKAEL MENUISERIE	MENUISERIE
GARDE A DOMICILE	GARDE A DOMICILE
GROUPE MEDICAL DE TRIGNAC	MEDICAL
HEMPEL PEINTURE	PEINTURE
IDEA EMBALLAGE	EMBALLAGES BOIS
IDEA LOGISTIQUE	ENTREPOTS
JOUIN-BERNIER MAILLARD MARTINE ISABELL	MEDICAL
LE COLVERT	BAR
LE COMPTOIR	BAR
LEFLOT GARRY	GARAGE
LE GOFF BORIS AVS ELEC	ELECTRICITE
LOGAN MOTORS WEST	GARAGE
LOGI OUEST	BAILLEUR SOCIAL
NOURRY LTDS	COMMERCE DE GROS PEINTURE CHIMIE
NURIMA	INSTITUT DE BEAUTE
PHARMACIE LE ROL	PHARMACIE
PICHON Frédéric	MACONNERIE
PRESQU'ILE AUTOMATISME	ELECTRICITE
ROBBA Logan	RAMONAGE
STUDIO DE BEAUTE BY PAULINE	INSTITUT DE BEAUTE
SUPERMARCHÉ G20	ALIMENTATION
TECHNITOILE	LOCATION BACHES
YOUZZ CONCEPT Arts de la table	ARTS DE LA TABLE
WHITE FOOD	RESTAURATION

Ainsi que des commerces non sédentaires : poissonnier, maraicher, fleuriste, food-trucks

⁷ Service vie économique TRIGNAC

C – Cartographie des commerces et des artisans en centre-ville

En centre-ville, ce sont plus précisément une quinzaine de commerces et d'artisans qui proposent des offres commerciales.



- Alimentation
- Restaurants
- Bars
- Professionnels de santé
- Artisans
- Services

Nom des entreprises	
1. Supermarché G 20	
2. Chez Dédé	9. Cabinet infirmier
3. Restaurant Le comptoir	10. Pharmacie
4. Restaurant White food	11. Infirmières
5. Bar L'escale	12. Coiffeuse Topaze
6. Restaurant le colvert	13. Coiffeuse Design
7. Ambulances	14. Artisan plombier
8. Cabinet paramédical	15. Distributeur de pains

D - Dynamique commerciale et actions menées

a) les problématiques

- Trignac a vu depuis ces dernières années, son offre de commerces de proximité s'étioler, mais la ville peut tout de même s'appuyer sur quelques acteurs bien implantés et dynamiques.
- Trignac dispose de l'ensemble des commerces de première nécessité à fréquentation quotidienne (supérette, cafés, tabac presse, pizzeria, ...) et d'une offre de service (pharmacie, infirmiers, kinés, podologue, dentiste, coiffeurs, instituts de beauté).
- En l'absence de boulangerie, on note néanmoins plusieurs dépôts de pains dont un automatique et un proposé par un commerçant pour mettre quotidiennement à disposition des habitants du pain frais.
- La superette se maintient malgré la concurrence du Super U de Montoir de Bretagne ou la proximité de la grande zone commerciale près d'Auchan, révélant l'existence d'une demande bien présente.

En ce qui concerne l'offre médicale et paramédicale, le tissu est bien présent avec plusieurs cabinets infirmiers et un pôle médical vieillissant. Les services se maintiennent sans toutefois avoir une perspective de développement et d'attractivité dans ce bâtiment pour de nouveaux professionnels de santé.

b) les actions déjà engagées

Pour rompre le cou du désenchantement et du manque de dynamisme, il est apparu nécessaire d'améliorer l'attractivité des commerces, et les circulations en cœur de centre-ville.

- L'équipe municipale porte un vaste projet d'amélioration par une **requalification du centre-ville**. Il s'agit de transformer la place de la mairie en un lieu paisible, agréable à vivre, végétalisé reliant l'ensemble des rues adjacentes pour unifier l'espace public.
- De fait, la municipalité va accueillir une **offre de transports publics** améliorée avec la ligne Hélyce+ dont les tracés vont modifier les modes de déplacements urbains.

Trignac a également fixé une priorité de maintien des services de santé en centre-ville :

- Par la rénovation d'une maison, elle propose un lieu adapté à un cabinet infirmier devenu locataire municipal, dans des conditions très ajustées aux besoins.
- La création d'un Pôle Santé à Certé a vocation à équilibrer les offres de santé en plusieurs lieux du territoire municipal.

c) les pistes d'amélioration

Poursuivre l'accompagnement des professions médicales et paramédicales reste un enjeu de taille dans une municipalité aux portes d'une vaste agglomération. La population se renouvelle et l'accès à un médecin traitant devient de plus en plus ardu, à l'échelle de la zone intercommunale.

- Une réflexion vers l'amélioration des lieux pouvant accueillir et / ou maintenir des professionnels de santé notamment le cabinet des kinésithérapeutes pendant les travaux en centre-ville conforte ce souhait fort et pérenne.

Pour amplifier la redynamisation du centre-ville

- La présence d'une boulangerie est fortement souhaitée pour une ambition ferme en matière de reconquête commerciale.
- La création d'un marché sera officialisée sur l'espace public en centralité, à savoir devant la future médiathèque pour encourager les fréquentations croisées.
- L'accompagnement des commerces non sédentaires se conjuguera avec les potentialités du marché.
- L'attention restera pour tendre à une attractivité de commerces de proximité ou d'activités tiers de services.

III – INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DANS LE CENTRE VILLE DE TRIGNAC

A – Enjeux et objectifs

f) Renforcer le commerce de proximité

Tendre à la réduction de la fragilité des commerces de proximité, avec une offre commerciale renforcée maillon indispensable au renouvellement de l'attractivité du bourg

g) Lutter contre la vacance des locaux et la désuétude des bâtis

Identifier l'ensemble des locaux et des propriétés pour accompagner et encourager la reprise et la rénovation, en vue d'une dynamique vertueuse et attractive

h) Développer les liens entre les différentes parties du centre-bourg

Créer des circuits de circulations doux, agiles, sécurisés pour des déplacements durables et articuler avec les transports publics et les véhicules personnels.

Réfléchir et maintenir du stationnement en centre-ville, quitte à conditionner certaines zones devenant mixtes

i) Maintenir des liens entre le centre-bourg et les autres polarités de la Ville

Ne pas négliger l'ensemble des zones commerciales par leur complémentarité et leur inter-connaissance

j) Renouveler l'image du bien-vivre à Trignac

Communiquer l'ensemble des offres commerciales et publiques, payantes et gratuites
Concilier habitat et offre commerciale pour ne pas créer des zones pendulaires

B – Délimitations du secteur

Le périmètre retenu intègre les rues du centre-ville et la zone de l'ancien marché. Ce sont des rues qui constituent le tissu commercial actuel et historique, et s'insèrent dans les services publics en centralité : mairie, centre culturel, services à la population, etc.



CONCLUSION

C'est un enjeu majeur pour Trignac de maintenir les petits commerces de proximité en centre ville, souvent menacés par des activités de service plus rapidement rentables en périphérie de Saint-Nazaire.

La création par l'Etat, mise en oeuvre par l'intercommunalité, d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat est primordiale pour le devenir de notre centre.

Cet outil devrait permettre la poursuite de sa revitalisation en tenant compte des 5 axes retenus pour le plan Action cœur de ville (habitat, développement économique, accessibilité, patrimoine urbain et accès aux services). Il est essentiel de construire ensemble un plan d'action opérationnel en fonction de nos enjeux trignacais puis ensuite pouvoir le dérouler pour agir.

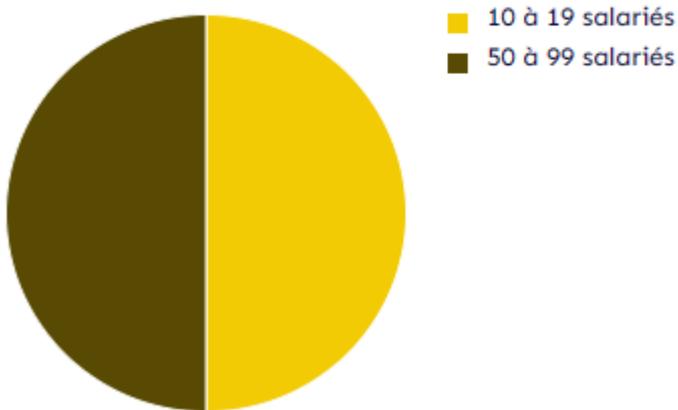
ANNEXE 1 ⁸

Pôle logistique LOGISTIPORT



17.03 hectares – 8 entreprises

Répartition des entreprises par taille



Répartition des entreprises par activité



⁸ [Zones activités - Trignac \(44570\) - Simplanter.fr](https://www.simplanter.fr)



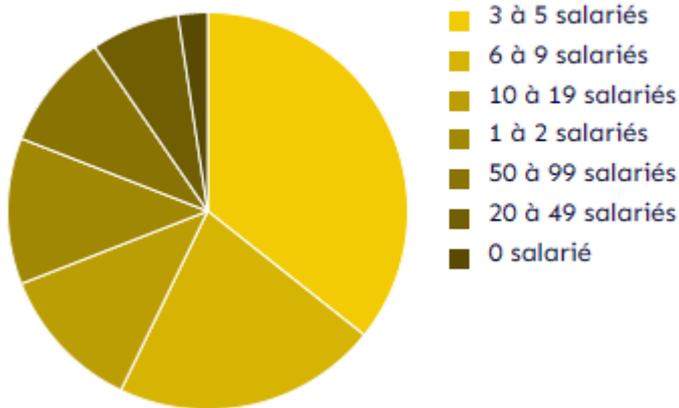
ANNEXE 2

ZAC DE LA SAVINE



22.05 hectares – 70 entreprises

Répartition des entreprises par taille



Répartition des entreprises par activité



Zone d'activités commerciales Grands Larges

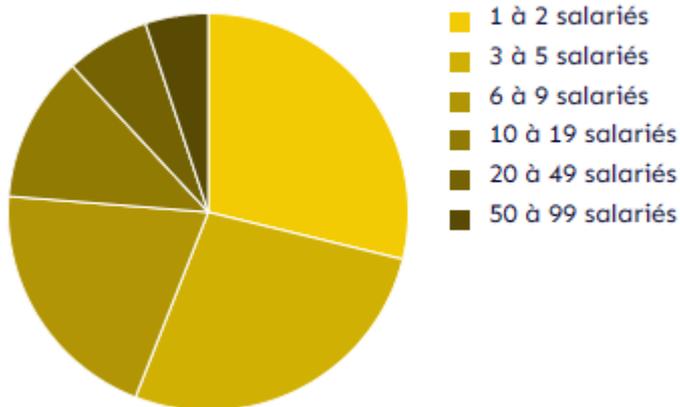
ANNEXE 3

ZAC des GRANDS CHAMPS

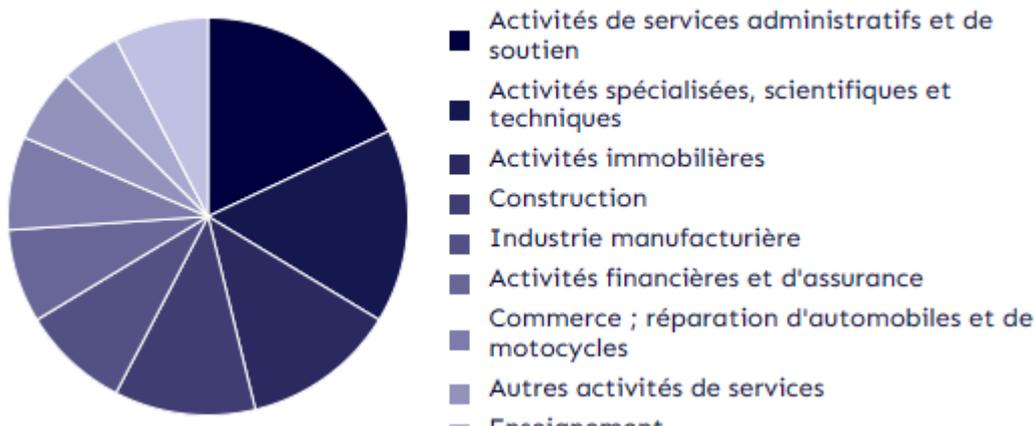


6.97 hectares - 188 entreprises

Répartition des entreprises par taille



Répartition des entreprises par activité



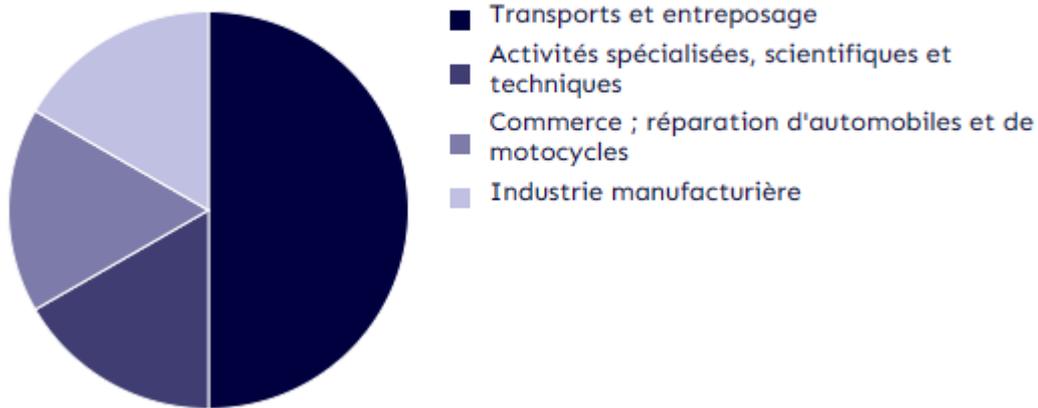
ANNEXE 4

ZAC CERTE OCEANE



9.12 hectares - 6 entreprises

Répartition des entreprises par activité





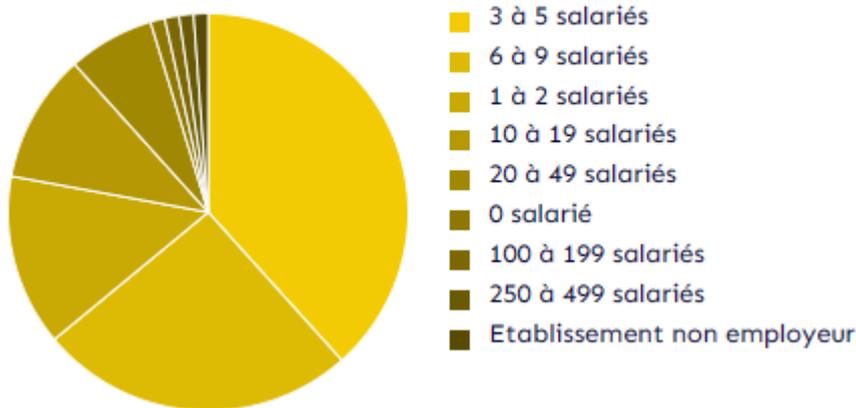
ANNEXE 5

ZAC GRAND LARGE



30.02 hectares - 130 entreprises

Répartition des entreprises par taille



Répartition des entreprises par activité



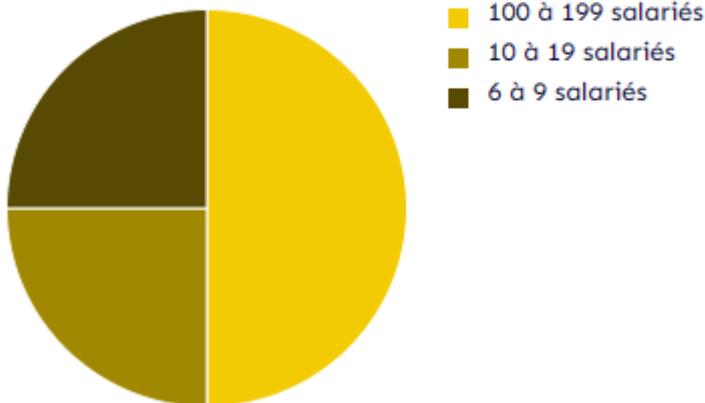
ANNEXE 6

ZAC CITE NOUVELLE

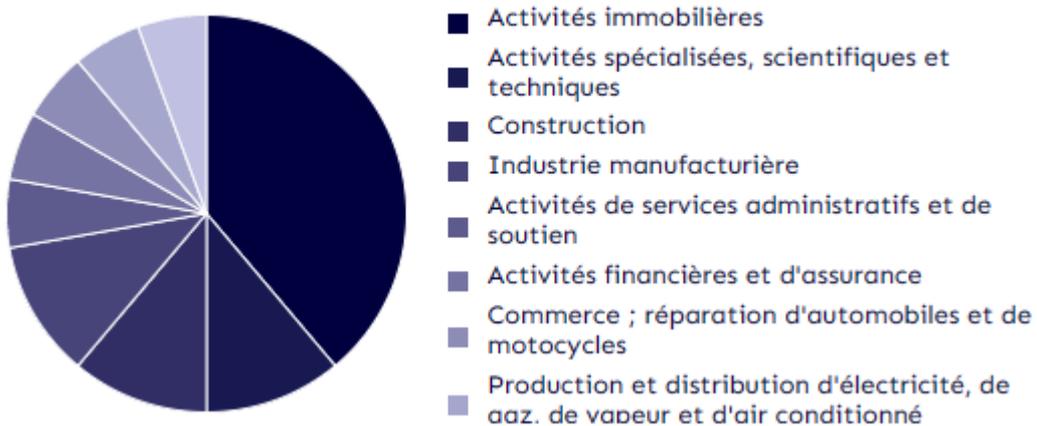


11.40 hectares - 18 entreprises

Répartition des entreprises par taille



Répartition des entreprises par activité





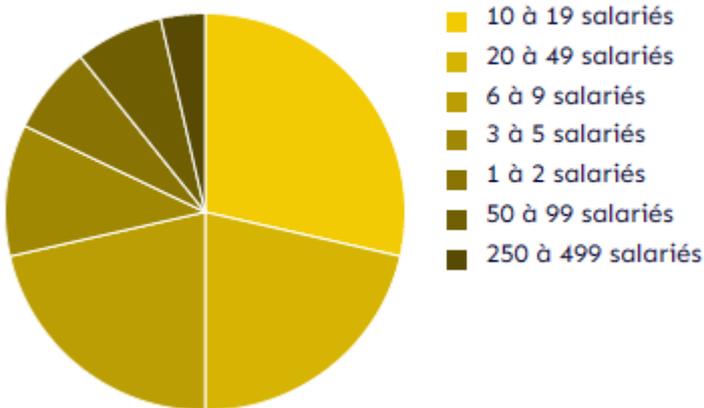
ANNEXE 7

ZI ALTITUDE



21.02 hectares - 46 entreprises

Répartition des entreprises par taille



Répartition des entreprises par activité

