



Étude de la dynamique commerciale des centres-bourgs - analyse par communes

DDTM des Côtes d'Armor

Rapport intermédiaire
Avril 2020

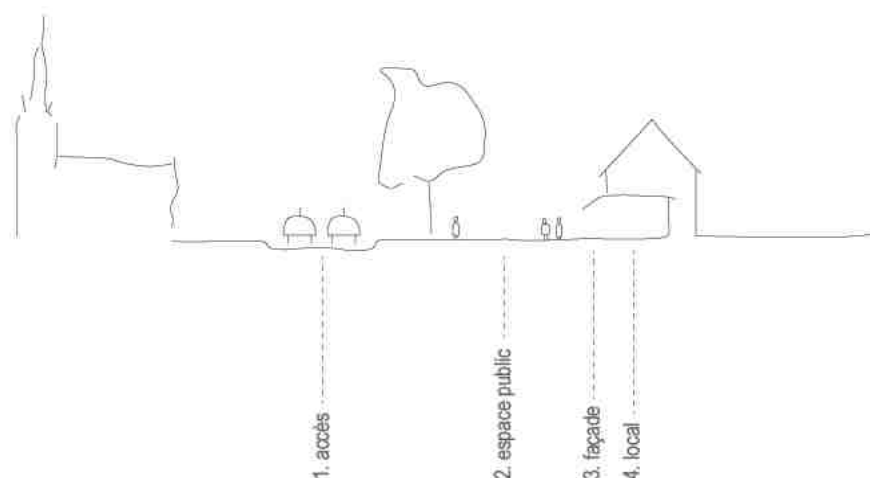
Sommaire

Sommaire	2
1. Analyse des territoires d'étude : approche territoriale, situation commerciale, analyse urbaine et modes d'action	4
LE GUILDO.....	5
PLAINTEL.....	18
PLEUBIAN.....	31
QUINTIN.....	44
TRÉGUIER.....	57
TRÉLIVAN.....	70

1. Analyse des territoires d'étude : approche territoriale, situation commerciale, analyse urbaine et modes d'action

L'analyse par commune s'appuie sur les observations réalisées sur site, le traitement des données socio-démographiques et commerciales, et enfin les entretiens réalisés avec les élus. Elle comprend trois volets :

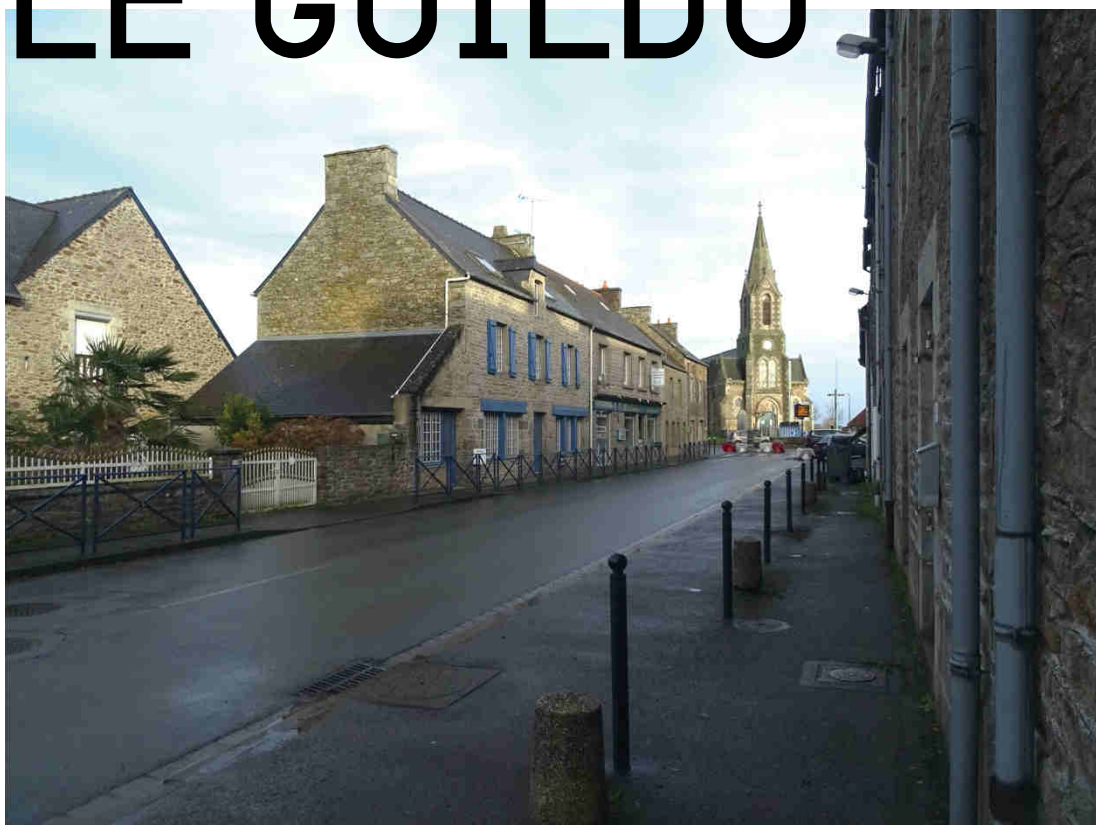
- 1 Les dynamiques socio-démographiques de la commune et la présentation de l'offre commerciale aux échelles du bourg et du territoire. Ce premier volet s'appuie sur le traitement de données statistiques. Le traitement cartographique permet de repérer des logiques d'implantation commerciale, au regard notamment des axes routiers.
- 2 L'analyse morphologique du bourg et l'organisation spatiale de l'appareil commercial, L'analyse morphologique met en relief la structure urbaine de chaque centre-bourg, celle-ci se décline en trois points. **Les accès** interrogent l'aisance ou la difficulté de desserte des commerces du centre-bourg avec des indications de largeurs des voies et de distance parcourue à pied. **Les espaces publics**, rues et places, sont repérés pour comprendre comment est rythmé le cœur des centres-bourgs. Sont en particulier analysés : les aménagements réalisés, les façades commerciales qui illustrent les typologies de bâti abritant les commerces et enfin la densité du linéaire commercial
- 3 La vision des maires sur la dynamique commerciale, leur lecture des enjeux, leur stratégie et les outils déployés. Quel est le pouvoir d'agir des maires ? Quelles sont les possibilités d'intervenir pour infléchir les dynamiques commerciales ?

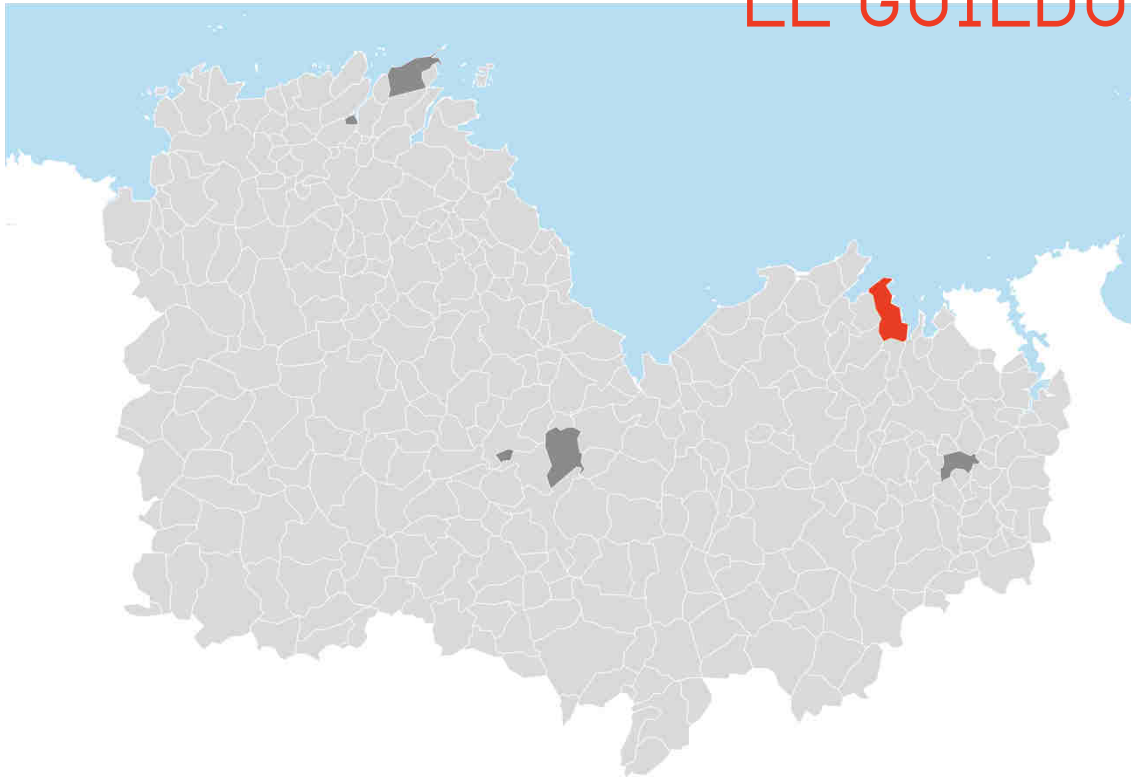


ÉTUDE DE LA
DYNAMIQUE COMMERCIALE
DES CENTRES-BOURGS

Analyse par communes

LE GUILDO





Une trentaine d'années en arrière, Le Guildo fonctionnait comme un véritable bourg dont la densité commerciale était le reflet. Toutefois, depuis une quinzaine d'années, le commerce du bourg s'est délité et ce, malgré la situation stratégique de la commune sur la route touristique.

Les commerces ont fermé ou se sont réinstallés sur le carrefour de la Croix aux Merles pour bénéficier des flux. Désormais, les habitants du secteur s'inscrivent dans des pratiques de mobilité, font leurs courses à Matignon, pas à Saint-Cast-Le-Guildo.

Face à ce délitement, la stratégie de la mairie est double.

- D'une part, renouer avec le récit d'un bourg rural, authentique. L'installation de Halles dans l'ancienne église irait dans ce sens. Par ailleurs, l'aménagement de la rue de Chateaubriand doit permettre aux commerces de bénéficier des flux.
- D'autre part, favoriser l'installation de jeunes ménages sur Le Guildo, notamment via un travail sur le foncier.

Ainsi, les aménagements du bourg et l'apport résidentiel devraient permettre de recréer une vie à l'échelle du bourg du Guildo et favoriser la vitalité commerciale.

- A. Présentation du territoire**
- B. Analyse de l'offre commerciale**
- C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg**
- D. Vision du développement commercial et outils mis en place**

Le Guildo

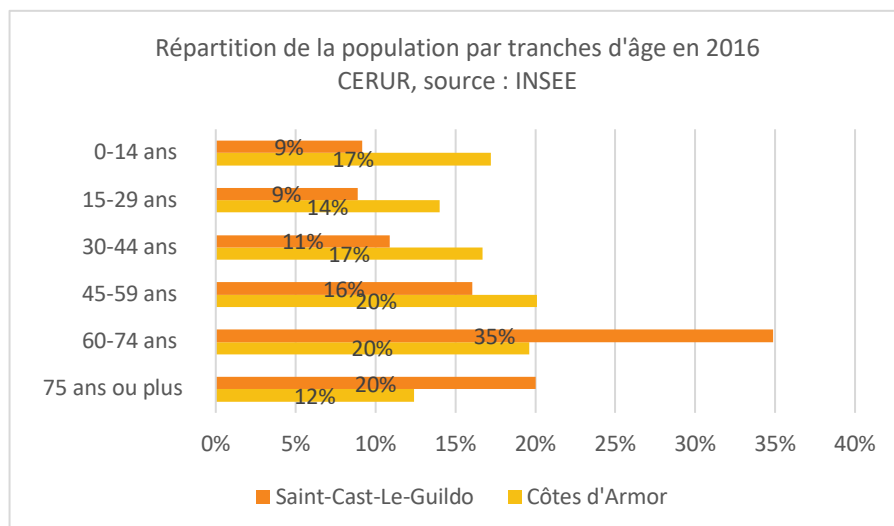
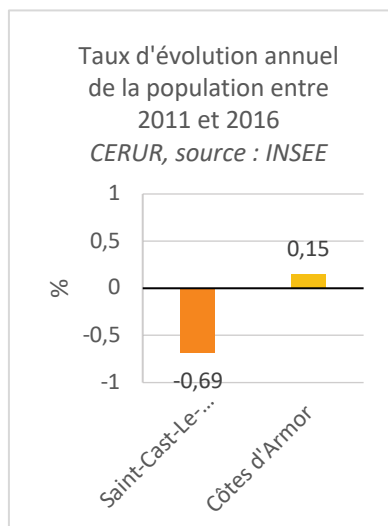
A. Présentation du territoire

Saint-Cast-le Guildo est une commune fusionnée depuis les années 70, la fusion permettant à Saint-Cast d'obtenir le statut station balnéaire. La fusion totale est récente (2010) et 2014 marque la première élection avec une liste commune pour Saint-Cast et Le Guildo. Les deux centralités sont inscrites dans une histoire et un fonctionnement différents, avec une identité singulière. Notre Dame du Guildo est un ancien petit bourg « d'agriculteurs de la mer », très en lien avec l'activité conchylicole du port. Aujourd'hui, l'activité commerciale du bourg s'est fortement rétrécie, mais le secteur accueille de jeunes ménages actifs (contrairement à Saint-Cast).

Une population en baisse et vieillissante.

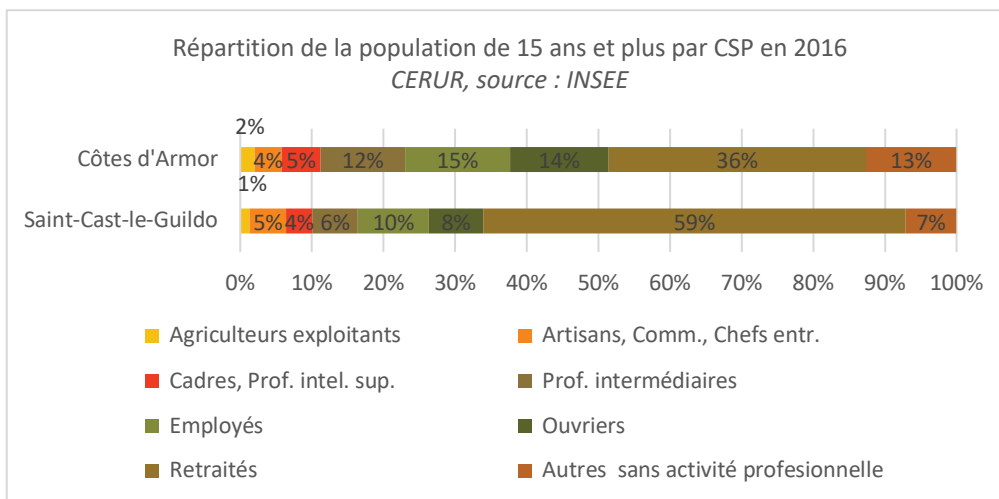
N.B. Les données ne sont disponibles qu'à l'échelle de la commune, ce qui ne permet pas de lire le fort contraste entre les 2 secteurs : un secteur littoral marqué par le vieillissement, une forte présence de résidences secondaires, des revenus plus élevés et un secteur Notre-Dame du Guildo, plus jeune, plus actif, avec des revenus moins élevés.

La population de Saint-Cast-Le-Guildo était de 2351 habitants en 2016. Entre 2011 et 2016, la commune a connu une baisse de 0,69% de sa population par an. La population est plus âgée que la moyenne départementale, avec 55% de la population âgée de plus de 60 ans contre 32 au niveau départemental et une progression des classes les plus âgées.



Malgré tout, une part d'actifs importante sur Notre-Dame-du-Guildo.

Plus de la moitié de la population de Saint-Cast-Le-Guildo est retraitée (59%). Hors retraités, on constate une surreprésentation de la part d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises par rapport à la population départementale.

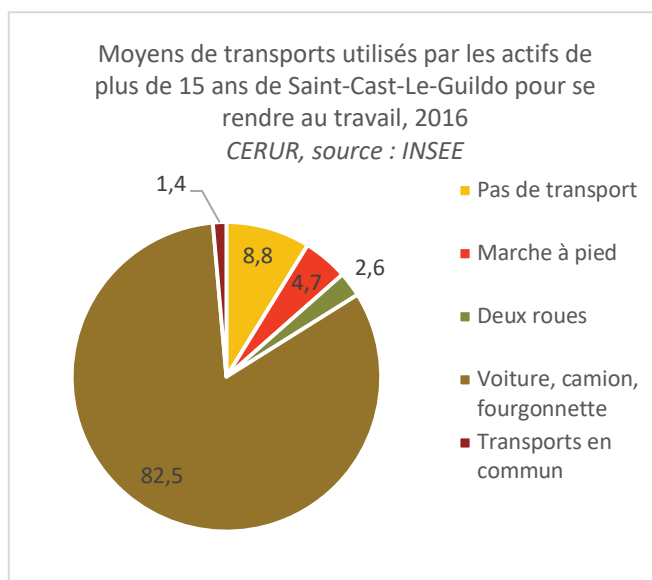
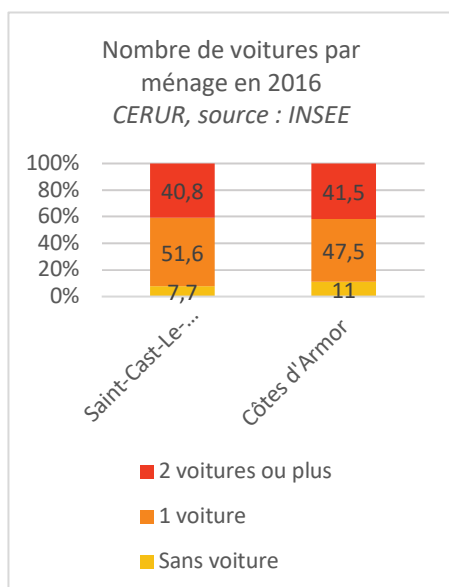


50% des actifs occupés habitant Saint-Cast-Le-Guildo travaillent sur la commune. Les élus notent une plus grande présence de la population active au Guildo, qui rejoint plus rapidement par les voies routières les bassins d'emploi de Dinan, Lamballe ou encore Plancoët que le bourg de Saint-Cast.

Avec un taux de chômage à 13,9%, Saint-Cast-Le-Guildo présente une part de chômage plus importante que la population départementale (11,9%).

Le revenu fiscal net moyen par foyers représente 92% du revenu moyen à l'échelle départementale.

7,7% des habitants de Saint-Cast-Le-Guildo n'ont pas de voiture, contre 11% au niveau départemental.



Un marché immobilier tendu.

Le taux de résidences secondaires est extrêmement élevé, avec près de 70% des logements en 2016, contre 16% au niveau départemental. Le caractère littoral de la commune impacte le marché immobilier : les prix sont élevés avec des maisons vendues en moyenne 2343€ au mètre carré. Les élus constatent une augmentation des prix due à la demande immobilière en croissance exponentielle entre 2015 et 2020 (doublement des droits de mutation). Cette pression s'exerce principalement sur le secteur de Saint-Cast.

B. Analyse de l'offre commerciale

Une nature d'offre contrastée sur les polarités de Saint-Cast et du Guildo.

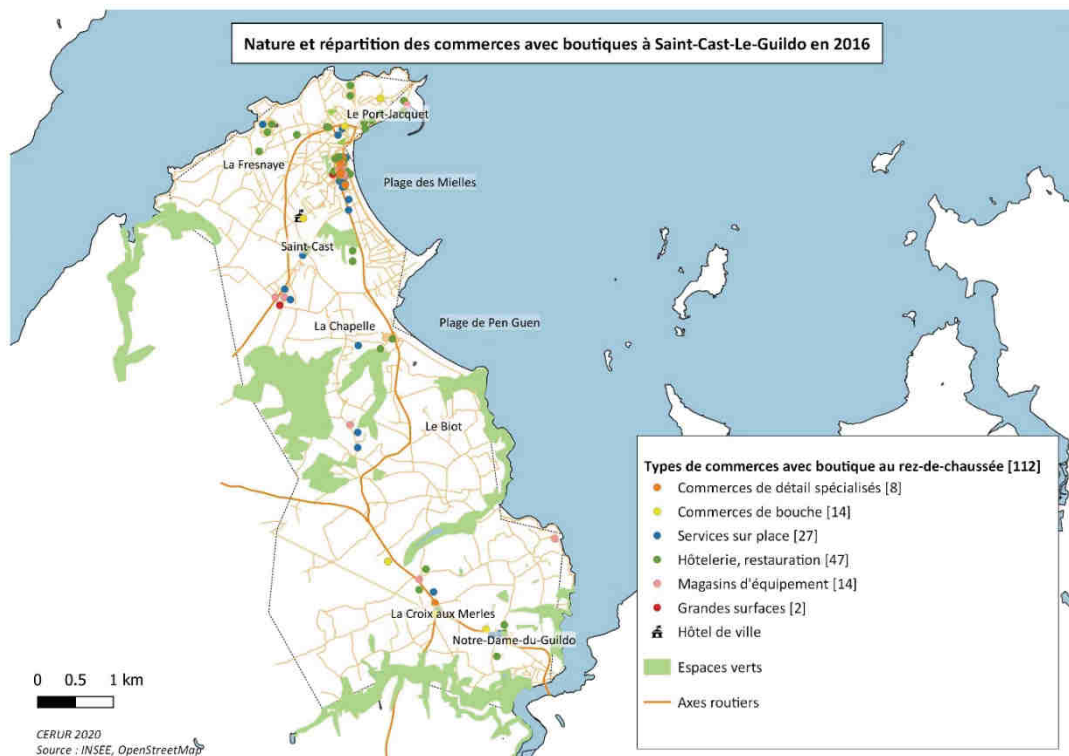
A l'échelle de la commune, la dynamique commerciale est positive : hors hôtellerie/camping, on recense six boutiques de plus en 2018 qu'en 2013. Six restaurants et deux commerces de bouche ont ouvert, tandis que quatre magasins de vêtements ont fermé. En 2016, l'INSEE recensait 36 commerces pour 1000 habitants, taux plus élevé que les autres communes étudiées.

Depuis la fusion de Saint-Cast avec Notre-Dame-du-Guildo en 1972, le territoire communal est étendu et bipolaire. Les commerces de proximité sont largement concentrés dans le nord à Saint-Cast, particulièrement sur le quartier des Mielles. La forte différenciation entre les deux pôles est entretenue par la distance (15 minutes en voiture environ d'un port à l'autre).

Les commerces présents dans les deux pôles présentent des différences : les commerces de Saint-Cast proposent une offre haut-de-gamme, tirant leur épingle du jeu grâce à la qualité et aux spécificités de leurs produits alors qu'à Notre-Dame-du-Guildo, l'offre de proximité vise d'abord les résidents « *l'habitat est plus dense et le niveau de vie des ménages est moins élevé qu'à Saint-Cast* ».

Au Guildo, les commerces ont progressivement fermé. L'offre est plus restreinte : une boulangerie, un restaurant, un coiffeur et un caviste qui a repris la place d'un traiteur.

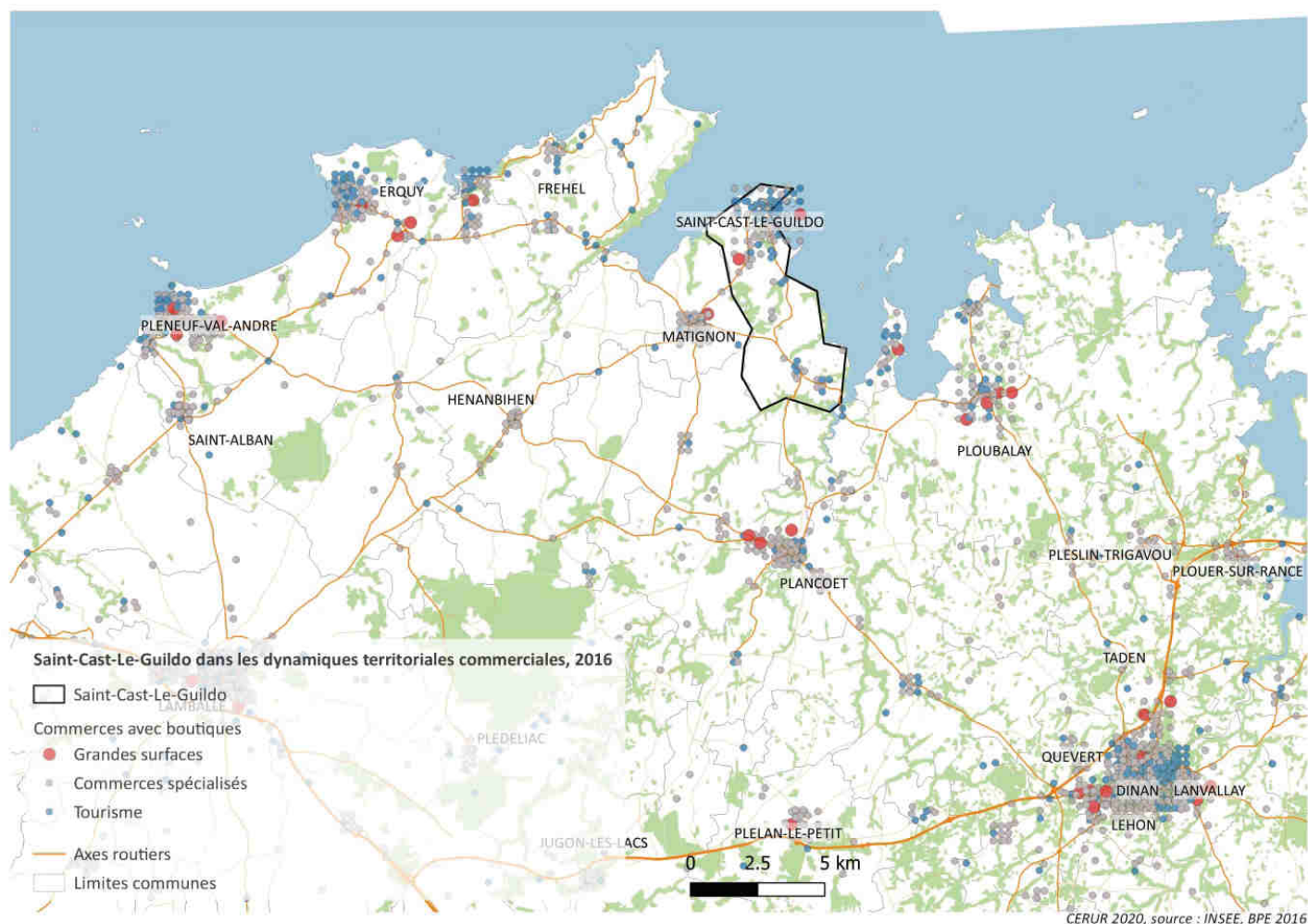
Elle se concentre le long de l'axe routier principal. Les élus perçoivent Le Guildo comme un **lieu de passage**, lorsque Saint-Cast est perçu comme une destination. Plusieurs commerces du bourg se sont déplacés sur le carrefour de la Croix aux Merles pour bénéficier plus fortement encore des flux que dans le bourg.



Matignon, une fonction polarisante.

Les premiers pôles commerciaux accessibles depuis Saint-Cast-Le-Guildo sont les communes de Matignon et, dans une moindre mesure, de Plancoët (comprenant chacune entre 30 et 40 vitrines). Les habitants de Notre-Dame du Guildo se tournent plus naturellement vers les commerces de Matignon que ceux de Saint-Cast.

Plus de 30 kilomètres séparent la commune de l'agglomération de Dinan, ville-centre dans laquelle l'offre de commerce est très fortement développée.



Des marchés marqués par la saisonnalité et polarisés autour de Saint-Cast

Le Marché de l'Isle est le seul marché de la commune présent toute l'année (secteur St Cast). Il se tient les vendredis matins place Anatole Braz et s'élargit en été. Pendant quelques mois, un marché s'est tenu le mardi matin à Notre Dame du Guildo. Néanmoins, dû à un succès limité, il n'a pas perduré.

L'offre de marché se développe de manière conséquente à Saint-Cast en été. Chaque jeudi soir, de juin à Septembre, se tient un marché nocturne rue Jacques Cartier. Le marché des Mielles semble également s'imposer comme un rendez-vous hebdomadaire en été, tous les lundis matins.

Une offre concurrente centralisée autour du pôle de Matignon

Comme évoqué, le bourg du Guildo concentre peu de commerces : on n'y trouve ni épicerie, ni boucherie-charcuterie. Nous avons toutefois fait le choix de représenter ces offres concurrentes sur la carte ci-dessous. Elle vise à localiser les offres de commerces de proximité (boucherie-charcuterie, boulangerie, épicerie ou supérette) les plus proches situées dans d'autres communes.

Cette représentation met une fois de plus en avant la polarité que constitue Matignon. Elle représente ainsi la principale concurrence pour les commerces du Guildo. Cette concurrence semble d'autant plus forte que le pôle de Matignon est facilement accessible depuis le bourg du Guildo, grâce à la RD 786.



C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg

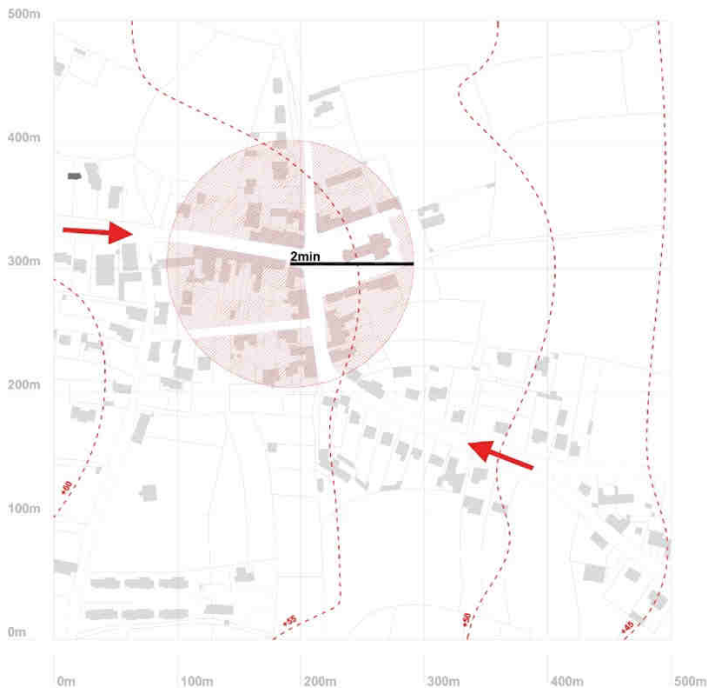
Un bourg étendu le long de la route littorale



L'organisation spatiale du bourg présente a priori deux qualités favorables à l'installation commerciale : une implantation à la croisée de flux et la présence d'une place publique, propices à l'échange et à la déambulation.

Ces qualités n'ont pas permis le maintien des commerces : fermetures progressives dans le bourg, glissements vers le carrefour de la Croix aux Merles, accessibles dans une logique de flux.

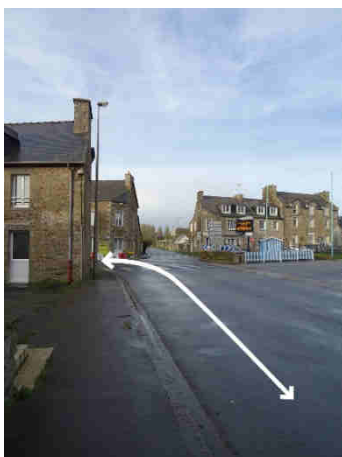
Les travaux d'aménagement engagés rue de Chateaubriand et la réflexion autour de la place de l'Eglise (installation de halles) prennent appui sur les potentialités de l'organisation spatiale du bourg.



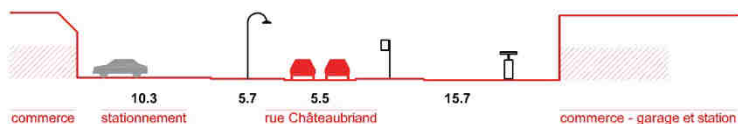
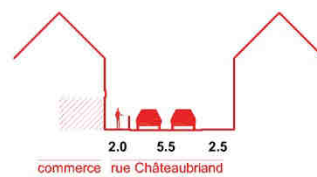
Accès : maillage routier et route du littoral

Topographie - Le centre-bourg est installé sur un plateau qui descend légèrement vers la mer. Le faible relief n'impacte pas particulièrement l'installation du bourg, qui s'est plutôt constitué le long de la route.

Desserte - Le centre-bourg est situé sur la route côtière, reliant Dinard à Erquy, en passant par Fréhel, Matignon et nombreuses autres communes littorales. Traversé par un axe quotidiennement très emprunté, la circulation automobile au cœur du bourg est très rapide. Aujourd'hui, l'espace routier n'invite pas à l'arrêt et le périmètre des 2 min à pieds est, du fait des aménagements, insécurisant.



Route départementale (boulevard de l'Arguenon et rue Châteaubriand) traversant le centre-bourg



Espaces publics : du rond-point au parvis d'église

Structure urbaine - Le centre-bourg s'est construit le long de la route à la croisée de la rue de Châteaubriand et du boulevard de l'Arguenon. Deux entités se lisent séparées de près d'un kilomètre de distance : le bourg historique et la Croix aux merles à l'Ouest.

Places publiques - Seule une place publique se dégage légèrement de ce croisement dans le bourg historique : la place comprenant l'église. Au niveau du second centre, la Croix aux merles, aucune place publique n'est repérée : un rond-point permet l'accès aux commerces.

Aménagements - Les aménagements ont un fort caractère routier. La rue de Châteaubriand est cependant en cours de réaménagement.

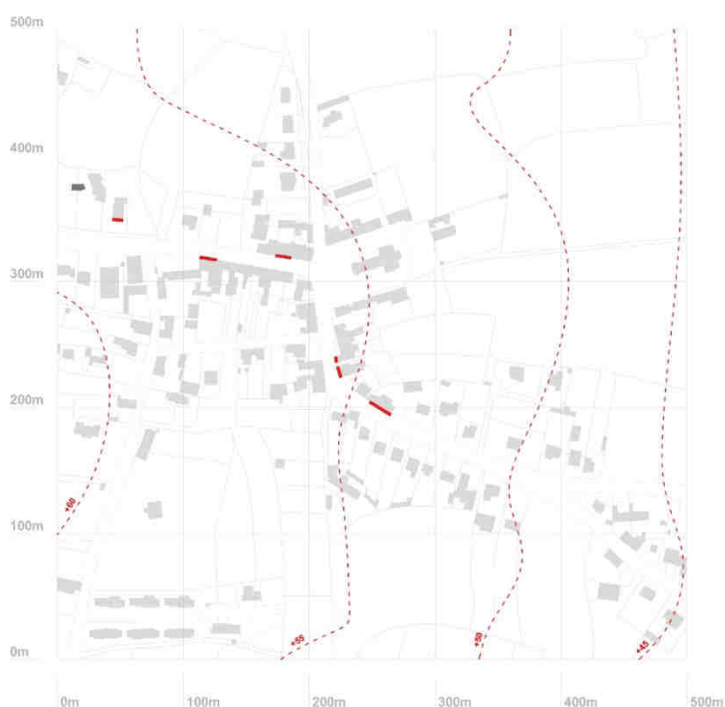


Place aux abords de l'église



Place aux abords de l'église et de la mairie annexe

Aménagements : stationnements
entre l'église et la rue de
Châteaubriand



Façades : des façades commerciales hétéroclites

Typologie du bâti - Les commerces ont pris place dans des maisons anciennes en pierre, comprenant un seul étage. Beaucoup de rez-de-chaussée commerciaux sont vacants, certains ont été transformés en logement. Les commerces plus éloignés du centre-bourg sont installés dans des bâtiments récents uniquement dédiés à leur activité.

Linéaire commercial - Le linéaire commercial est très éparé.

Signalétique - Peu de signalétique commerciale dans le centre-bourg. Pour les commerces légèrement éloignés du centre-bourg, la typologie des bâtiments crée d'elle-même la signalétique commerciale.



Commerce en cœur de bourg le long de la rue de Châteaubriand



Rez-de-chaussée commercial vacant en cœur de bourg le long de la rue de Châteaubriand



Commerce en sortie de bourg sur la rue de Châteaubriand en direction de la Croix aux merles

D. Vision du développement commercial et outils mis en place

La commune crée les conditions du développement commercial selon différentes modalités :

- ▮ Une vision globale et stratégique du développement de la commune avec des approches différenciées pour les deux polarités aux vocations différenciées :
 - Une opération de renouvellement urbain sur Saint-Cast permettant de réinstaller du commerce en centre bourg et contrer le glissement commercial le long du littoral ; La reprise par la commune d'un marché nocturne à l'origine initié par l'union des commerçants (UCAM) ;
 - L'installation des conditions d'installation résidentielle autour de Notre-Dame du Guildo pour les jeunes ménages (bail réel solidaire), en contrepoint de Saint-Cast (foncier inaccessible) ;
 - Consolider un récit de petit bourg de campagne attirant pour sa qualité de vie et ses valeurs d'authenticité : liens entre bourg et port avec ses activités conchyliques ; rénovation de l'Eglise pour y installer des halles, aménagements de voirie pour rendre le bourg plus attractif : « *recréer la vie d'un village sur ce pôle* ».
- ▮ Peu d'outils possibles pour limiter le déplacement des commerces bénéficiant des flux sur le carrefour de la Croix aux Merles
- ▮ Une protection des linéaires commerciaux -éviter les changements d'usages- par l'outil réglementaire PLUI.
- ▮ Des aides directes aux commerçants par Dinan Agglomération (aide à l'installation) et les chambres consulaires. Mais une faible visibilité quant à la mobilisation du Pass commerces par les commerçants

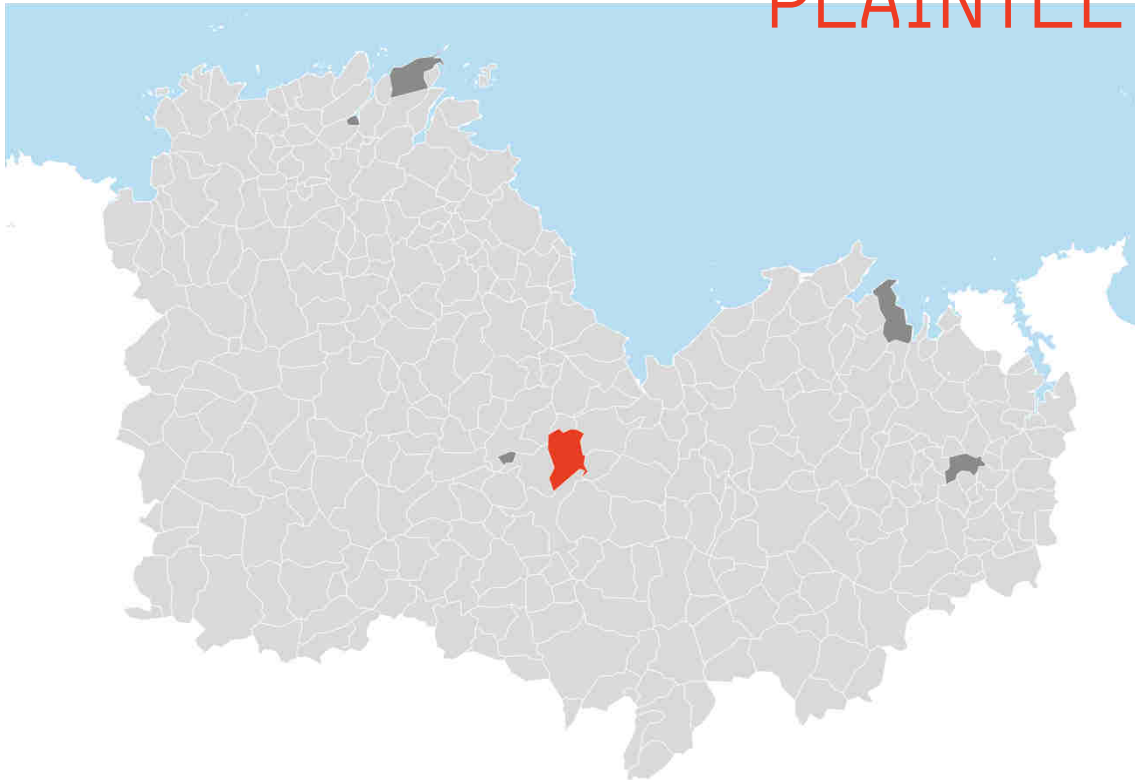
ÉTUDE DE LA
DYNAMIQUE COMMERCIALE
DES CENTRES-BOURGS

Analyse par communes

PLAINTEL



PLAINTEL



Autrefois petite commune rurale, Plaintel a connu une expansion rapide depuis les années 2000. En 20 ans, elle a gagné près de 1000 habitants pour atteindre près de 4500 aujourd'hui (INSEE, Recensement de 2016).

Désormais, elle joue pleinement son rôle de commune périurbaine de Saint-Brieuc. Outre la vocation résidentielle, Plaintel remplit une fonction commerciale : le commerce y est prospère selon la collectivité, notamment en centre-bourg. Cette vitalité commerciale expliquée par plusieurs éléments :

- D'une part, la position stratégique de la commune par rapport aux axes routiers, qui rend son accès très aisé.
- D'autre part, un développement résidentiel conséquent, accompagné de la construction d'équipements publics.

La création dans les années 2000 de la zone commerciale Malakoff n'aurait pas eu d'impact sensible sur la dynamique du centre-bourg. Ces deux polarités fonctionneraient en complémentarité, Malakoff pouvant jouer un rôle d'accroche d'une clientèle « de flux » qui se rendrait ensuite dans le centre-bourg pour continuer ses achats.

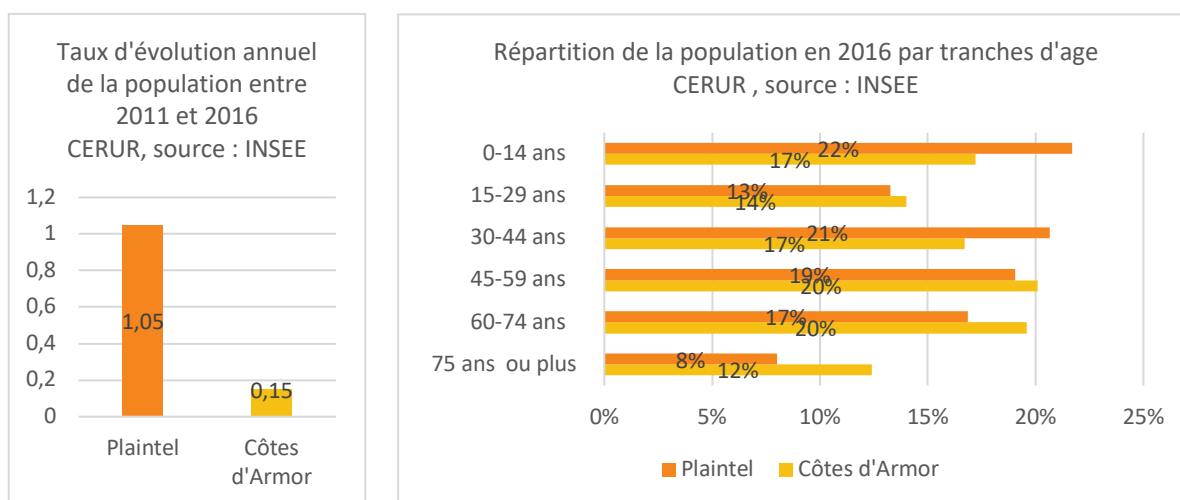
- A. Présentation du territoire**
- B. Analyse de l'offre commerciale**
- C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg**
- D. Vision du développement commercial et outils mis en place**

Plaintel

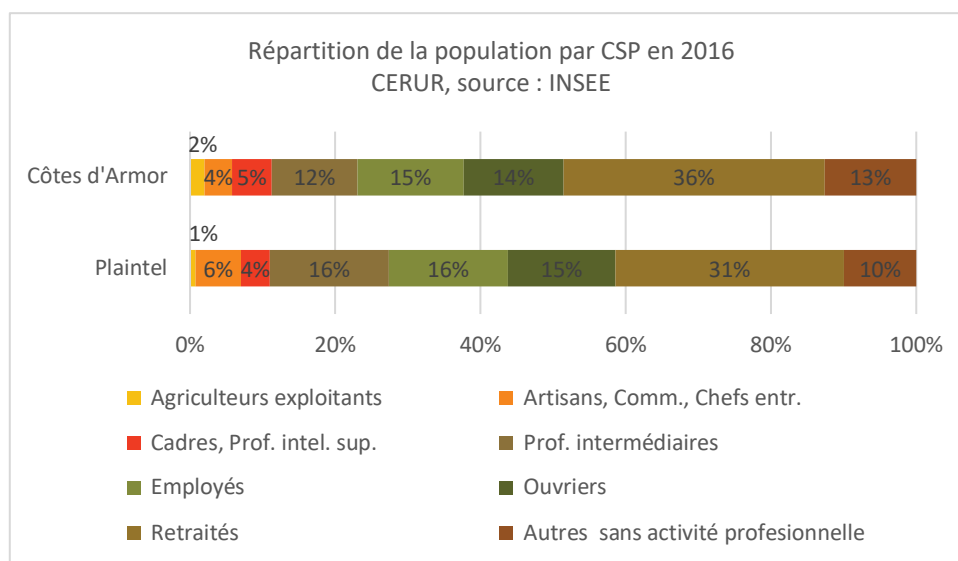
A. Présentation du territoire

Une population aisée et en forte croissance

En 2016, Plaintel recensait 4315 habitants. La population a cru de 1,05% par an entre 2011 et 2016, soit **cinq fois plus vite** que la population départementale. La population de Plaintel est **plus jeune** que la population départementale, avec une part de la population de 0 à 14 ans supérieure de cinq points et une part d'habitants âgés de 75 ou plus inférieure de quatre points aux parts à l'échelle départementale.



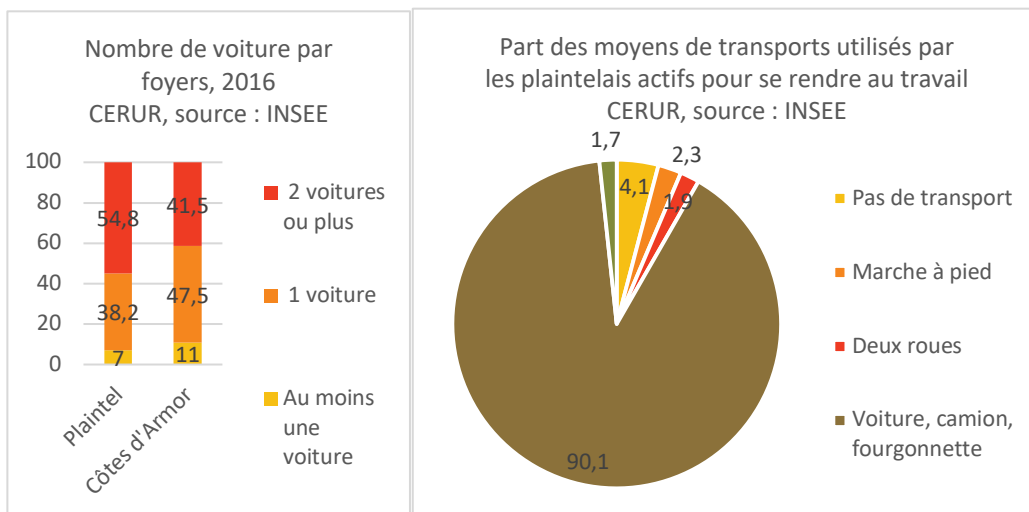
On recense 31% de retraités à Plaintel contre 36% en Côtes d'Armor. Les professions intermédiaires représentent 16% des Plaintelais de plus 15 ans, soit quatre points de plus qu'à l'échelle du département.



Plaintel est la commune qui connaît le **niveau de vie le plus élevé** des communes étudiées : le revenu net moyen de la commune s'élève à 29676€, ce qui représente 123% du revenu moyen départemental avec annuels par foyer.

Avec **7,46% de chômeurs** en 2016, le taux de chômage des Plaintelais est inférieur à la moyenne départementale. 25,7% des actifs occupés habitant Plaintel travaillent sur la commune, taux relativement faible en comparaison avec les autres communes étudiées.

La population est **fortement motorisée**, puisque seulement 7% des foyers ne possèdent pas de voiture alors que 54,8% en possèdent au moins 2.



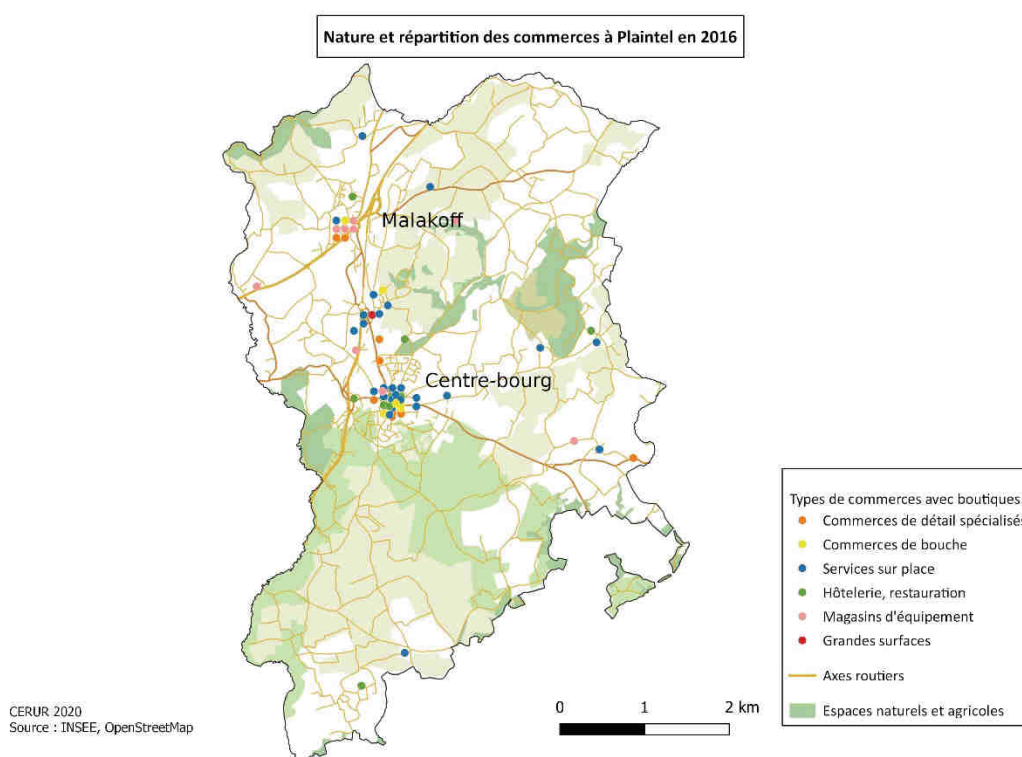
Quant aux logements, seulement 2,54% sont des résidences secondaires. Par ailleurs, sur 190 transactions immobilières entre 2010 et 2017, 185 ont concerné des maisons avec un prix moyen au m2 de 1270€.

B. Analyse de l'offre commerciale

Le centre-bourg et Malakoff : deux pôles commerciaux entre concurrence et complémentarité.

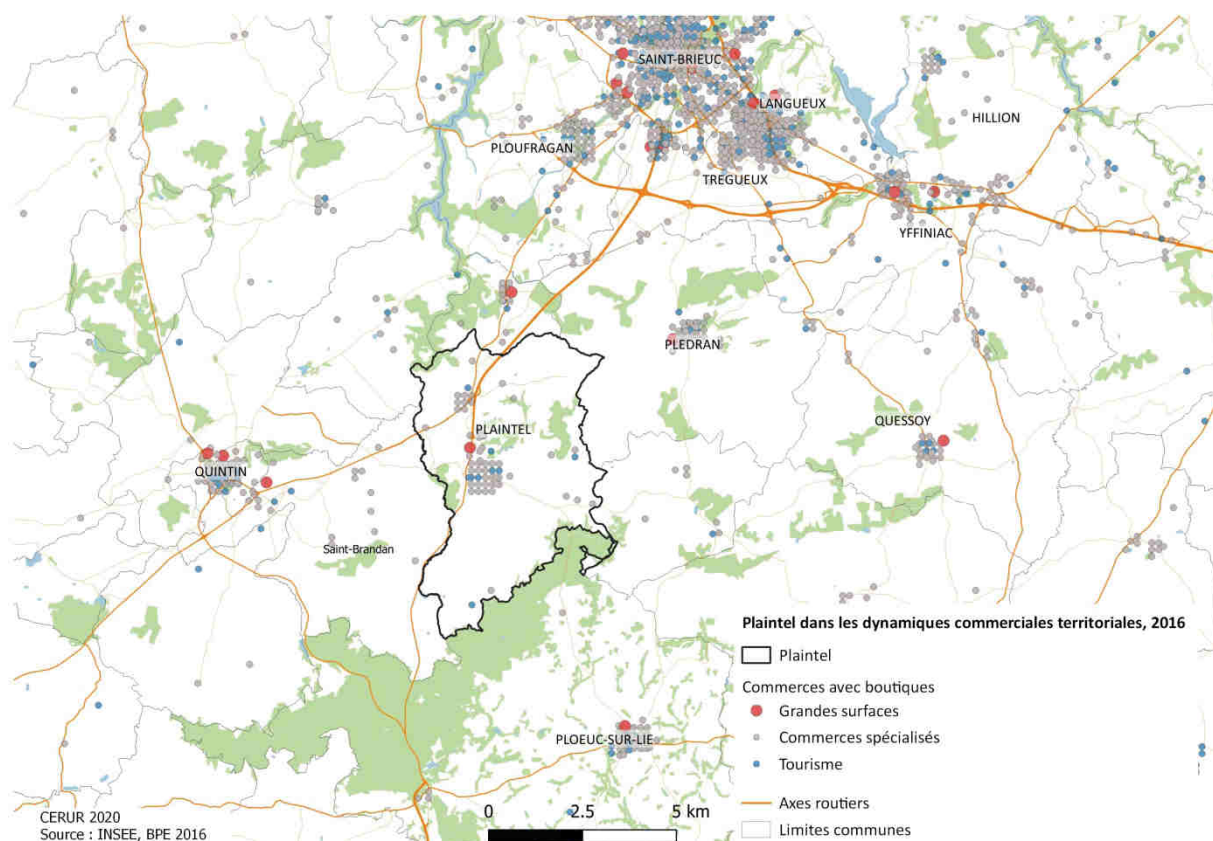
En 2016, on recensait 14 boutiques pour 1000 habitants. Se dégagent deux centres de polarité, un pôle majeur - le centre-bourg - et un pôle secondaire - la zone commerciale « Malakoff ». Chacun se situe aux intersections des axes routiers. Pour Monsieur le Maire : « parler du commerce à Plaintel c'est nécessairement faire référence à la centralité du bourg et à celle de Malakoff. ». L'élu affirme la complémentarité entre les deux territoires : le centre-bourg propose des commerces plus petits et Malakoff des commerces plus grands, davantage des commerces « de flux ». L'Intermarché et les services qui l'accompagnent se situent à l'intersection entre les deux pôles.

Il faut également noter qu'une grande partie du territoire est occupée par des espaces naturels, agricoles ou forestiers, inutilisables pour le commerce.



Le commerce à l'échelle territoriale : zone d'attraction et proximité avec Saint-Brieuc.

Plaintel est bien desservie par les axes routiers puisque la commune se situe au terme d'une route qui dessert l'ensemble du territoire armoricain. Elle est donc accessible de Saint-Brieuc en 10 minutes. Selon les élus, la commune représente un pôle d'attraction commerciale sur le territoire. La proximité avec Saint-Brieuc est perçue comme un atout territorial, attirant commerce et clientèle, davantage que comme source de concurrence.



A partir de 2013, le nombre de boutiques a augmenté, puisque onze commerces de plus sont ouverts en 2018. Par exemple, quatre boutiques de réparation automobiles et deux magasins d'équipement du foyer ont ouvert. Les élus municipaux, conscients de cette dynamique, soulignent également la diversification de l'offre. Si le centre-bourg était auparavant constitué surtout de commerces traditionnels, des commerces dits « surprenants » se développent, à l'instar d'un tatoueur dans le centre-bourg.

L'absence de marché.

Malgré quelques tentatives, aucun marché ne se tient régulièrement à Plaintel. Les habitants semblent attirés par les marchés alentours, notamment celui de Quintin.

Une offre concurrente dispersée et peu accessible.

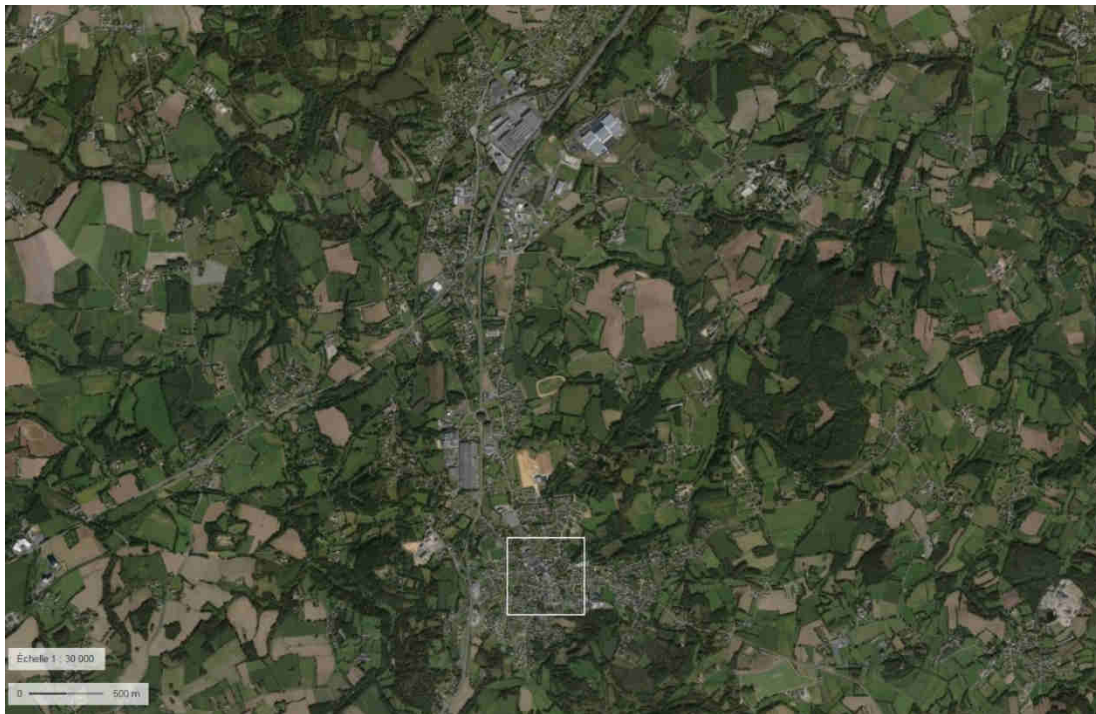
Les offres de proximité et les supermarchés concurrents à l'offre proposée à Plaintel sont relativement éloignés du bourg et peu accessibles ; pour Saint-Brandan, il faut sortir du bourg pour pouvoir emprunter la RD 790, pour Plédran, il est nécessaire de quitter la départementale pour atteindre la boucherie-charcuterie.

Du fait de leur éloignement au bourg de Plaintel et de leur faible accessibilité, les offres les plus proches du bourg de Plaintel ne semblent donc pas pouvoir constituer une véritable concurrence.



C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg

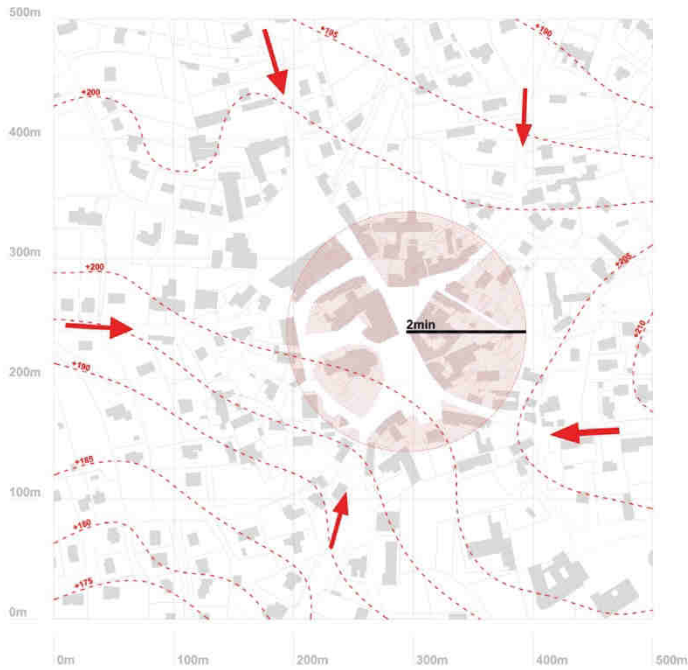
Un bourg structuré autour de croisements routiers



Traversé par plusieurs routes, le bourg de Plaintel présente un avantage : celui d'être structuré autour de croisements routiers. A ces intersections, deux places publiques ont été créées (place de la République et place François Gicquel), situées de part et d'autre de la route.

C'est autour de ces places que sont installés la majorité des commerces du bourg qui, regroupés, offrent la sensation d'une densité commerciale. Ces places centrales facilitent la déambulation piétonne et sont ainsi le support d'échanges entre habitants et consommateurs.

Pendant, leur aménagement donne la priorité aux véhicules motorisés. Sur ces places, les voitures sont arrêtées et les piétons circulent. Les commerces n'investissent pas l'espace public de terrasses, et les aménagements ne créent pas un cadre qualitatif à la déambulation piétonne.



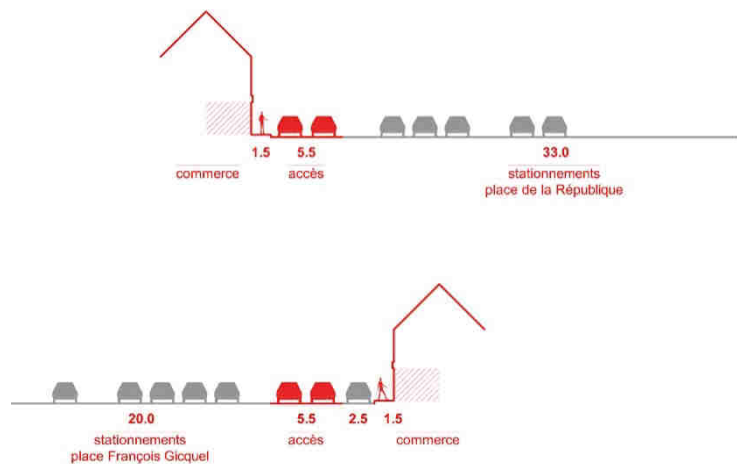
Accès : un bourg traversé par plusieurs routes

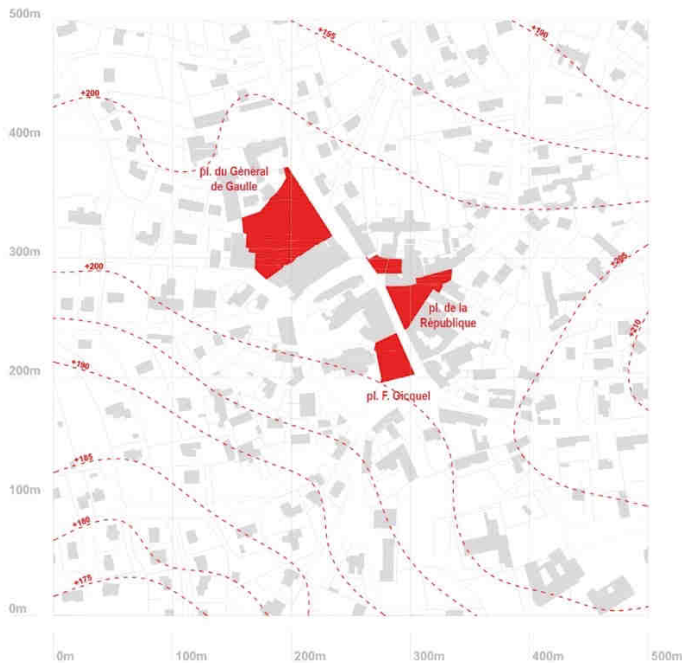
Topographie - Le centre-bourg est installé sur un petit plateau à +200 mètres d'altitude. La topographie plonge de part et d'autre de ce centre, offrant des points de vue dégagés sur l'environnement paysagé.

Desserte - Le centre-bourg est accessible depuis la départementale (axe Saint-Brieuc - Loudéac) par la rue des Granitiers au Nord et la rue de Sébastopol à l'Ouest. Les commerces du centre-bourg sont regroupés et facilement accessibles, dans un rayon de 2min de marche. L'espace commercial Malakoff est quant à lui éloigné du centre-bourg d'une distance de plus de 2km vers le Nord.



route d'accès traversant le centre-bourg et longeant les places de la République et F. Gicquel





Espaces publics : des lieux d'échanges regroupés

Structure urbaine - La structure du centre-bourg s'est composée à partir de deux places principales historiques (place de la République et place François Gicquel) autour desquelles se situe l'ensemble des commerces. Une troisième place s'est constituée dans les années 1970 (place du Général de Gaulle). Cette «place-parking» compte un seul commerce de plus grande dimension.

Places publiques - Les places du centre-bourg se situent, par alternance, de part et d'autre de la route. Le centre-bourg est ainsi traversé par un axe routier, qui, à chaque croisement de rue s'élargit pour former une place aux limites plus ou moins bien définies.

Aménagements - Les espaces publics sont principalement aménagés en espace de stationnements : sur les places et le long de certaines rues. Les aménagements ont majoritairement un caractère minéral et les espaces sont matérialisés par différents traitements du sol.



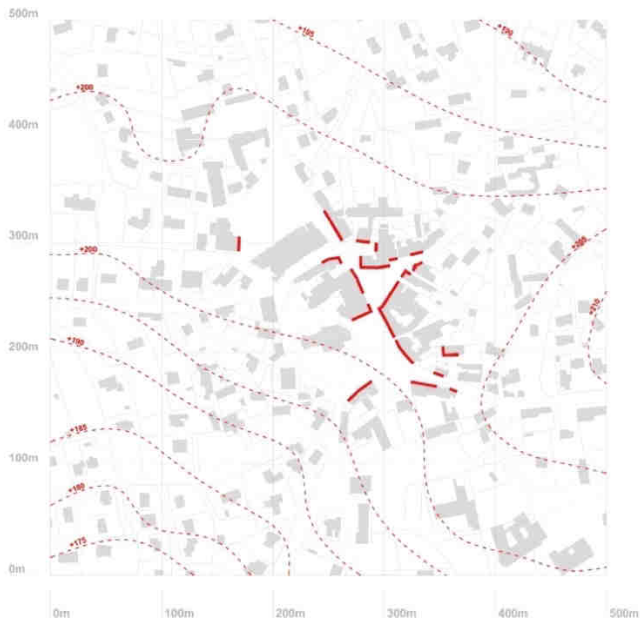
place de la République



place François Gicquel



vers la rue Notre-Dame



Façades : une sensation de densité commerciale

Typologie du bâti - Les commerces ont pris place dans les rez-de-chaussée de maisons anciennes en pierre, comprenant deux niveaux plus combles. Leurs vitrines plus ou moins grandes ont modifié certains rez-de-chaussée au fil du temps. Seul un bâtiment récent d'une 40aine d'années accueillant la poste, se situe à l'angle des deux places principales.

Linéaire commercial - Le linéaire commercial s'est constitué le long de la départementale D22. Ce linéaire est étoffé au niveau de la place de la République, formant un croisement routier serré. Il se dilue légèrement au niveau du rond-point entre la place François Gicquel et la rue Notre-Dame.

Signalétique - La signalétique diverge pour chaque type de commerce. Seuls les commerces bordant la place de la République s'approprient légèrement l'espace public (avec auvent ou panneau publicitaire).



immeuble récent à l'angle des places de la République et François Gicquel



bâti ancien en pierre R+1 avec signalétique hétérogène place François Gicquel



bâti ancien en pierre R+1 à R+2 avec peu de signalétique place François Gicquel

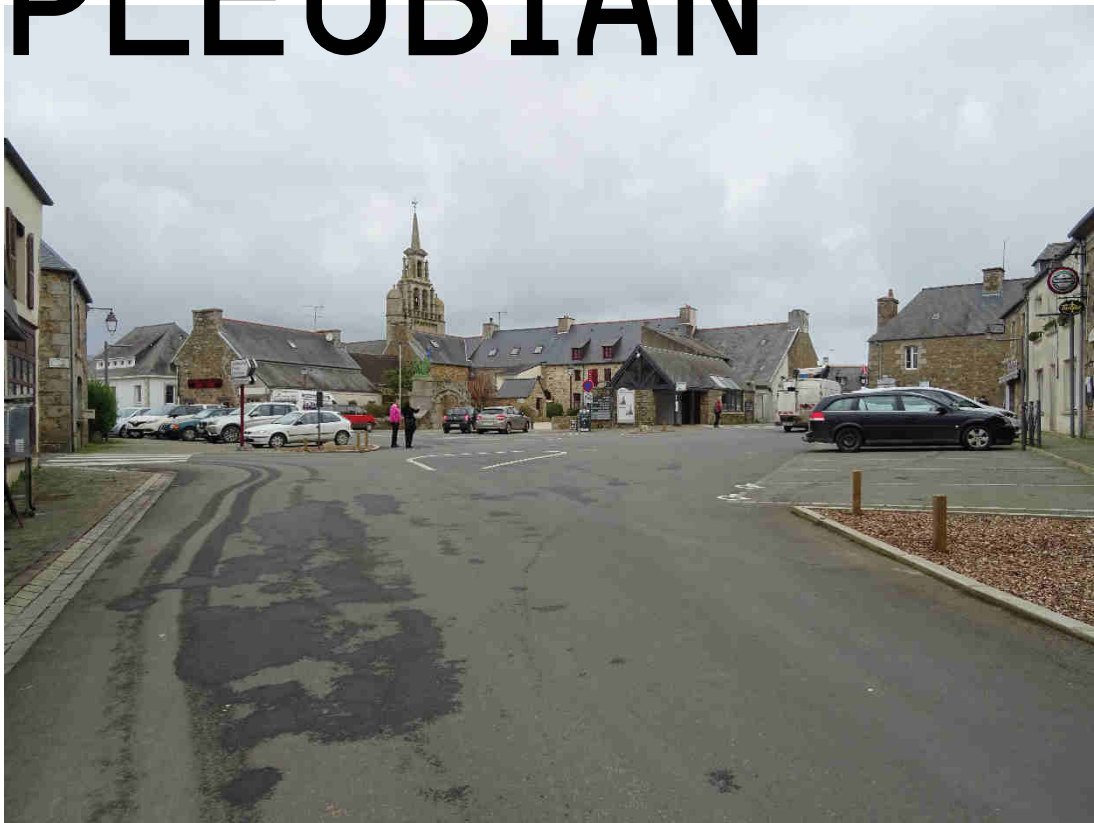
D. Vision du développement commercial et outils mis en place

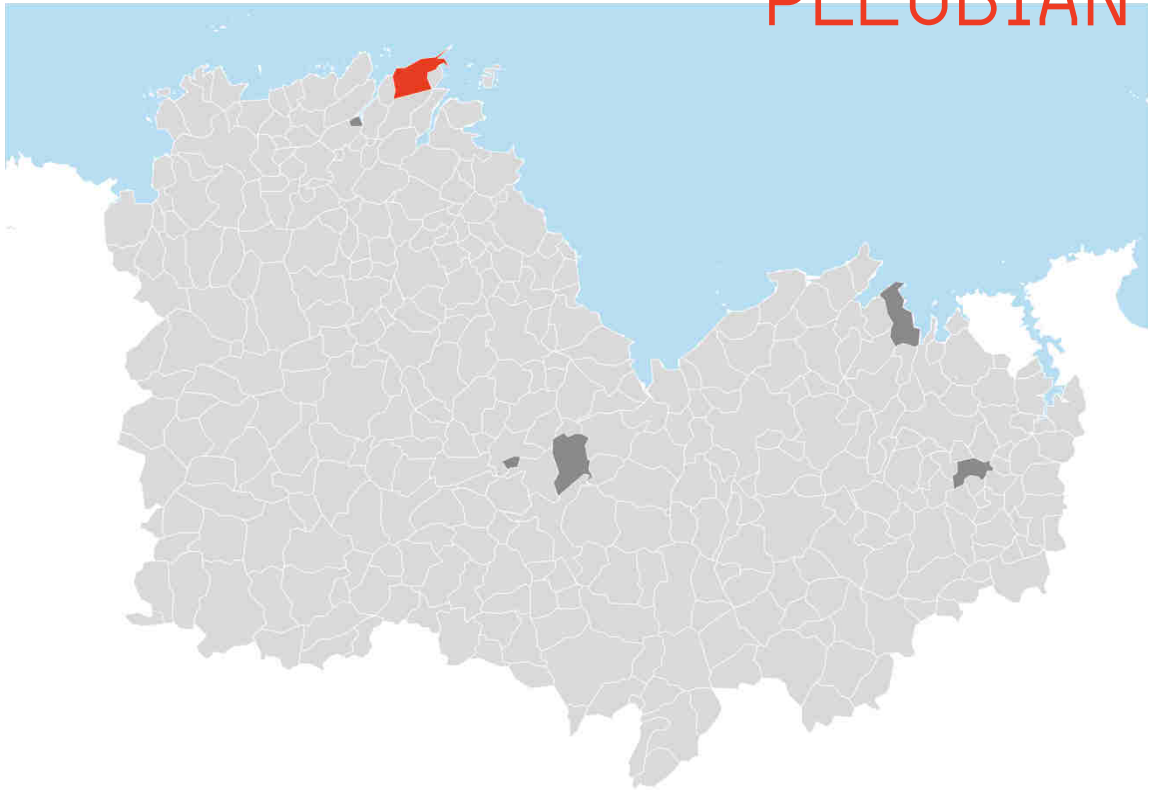
- 7 Une vision du développement commercial conséquence du développement résidentiel et économique de la commune (lotissements et zones d'activités)
- 7 Un développement qui s'appuie sur la vocation périurbaine de la commune – à proximité de Saint-Brieuc et bénéficiant d'une desserte routière favorable.
- 7 Un développement commercial qui s'appuie sur une double polarité assumée - centre bourg et zone commerciale périphérique (Malakoff) - en arguant de la complémentarité et de la synergie des commerces.
- 7 Le commerce : un secteur d'activité pour lequel il n'est « pas du rôle de la commune d'intervenir ».
- 7 Une délégation de longue date à l'investissement privé pour acquérir, gérer, mettre en location les cellules commerciales en centre bourg. Concernant la polarité périphérique : une initiative portée par le privé, un accompagnement de la commune pour la réalisation d'une étude obligatoire liée aux dispositions de la loi Barnier
- 7 Une délégation au privé assumée par les élus et qui expliquerait la bonne santé commerciale du centre-bourg. Les entretiens à conduire auprès des commerçants permettront d'objectiver cette dynamique perçue.

ÉTUDE DE LA
DYNAMIQUE COMMERCIALE
DES CENTRES-BOURGS

Analyse par communes

PLEUBIAN





La commune de Pleubian se compose de plusieurs bourgs, les deux principaux étant l'Armor – plutôt orienté « vers la mer » – et Pleubian – plus agricole. La commune vit selon une certaine saisonnalité puisqu'elle profite de l'attractivité touristique du Sillon de Talbert. Néanmoins, le bourg de Pleubian connaît moins cette saisonnalité ; l'ensemble des commerces est ouvert toute l'année.

Le bourg de Pleubian est relativement bien doté en commerces, « *il y a de tout* ». Cette vitalité peut notamment s'expliquer par la zone de chalandise du bourg, qui s'étend aux communes environnantes. En ce sens, Pleubian joue le rôle de polarité à une petite échelle (4 communes). C'est dans cette direction que s'est orientée l'action de la mairie, avec la construction d'équipements « de ville » à proximité du bourg (centre culturel, salle de fitness, EHPAD, ...). Enfin, le bourg de Pleubian a connu un développement résidentiel à partir du milieu des années 1990 grâce à la création de lotissements. Toutefois, les dernières années sont marquées par un vieillissement et une baisse de la population, au profit du développement des résidences secondaires. Face à cela, la mairie a décidé d'en réserver une partie à une population jeune et de diminuer le coût du foncier pour ces ménages.

Les commerces du centre-bourg semblent être dynamiques, comme en témoignent les différentes reprises et les travaux réalisés. Toutefois, la place du Château, autour de laquelle se concentrent de nombreux commerces et cafés, semble montrer des signes de fragilité. Certains pas de porte démenagent à l'entrée du bourg, provoquant des discontinuités dans le linéaire commercial. On ne relève pas d'action pour empêcher de possibles changements de destination des commerces en logements.

- A. Présentation du territoire**
- B. Analyse de l'offre commerciale**
- C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg**
- D. Vision du développement commercial et outils mis en place**

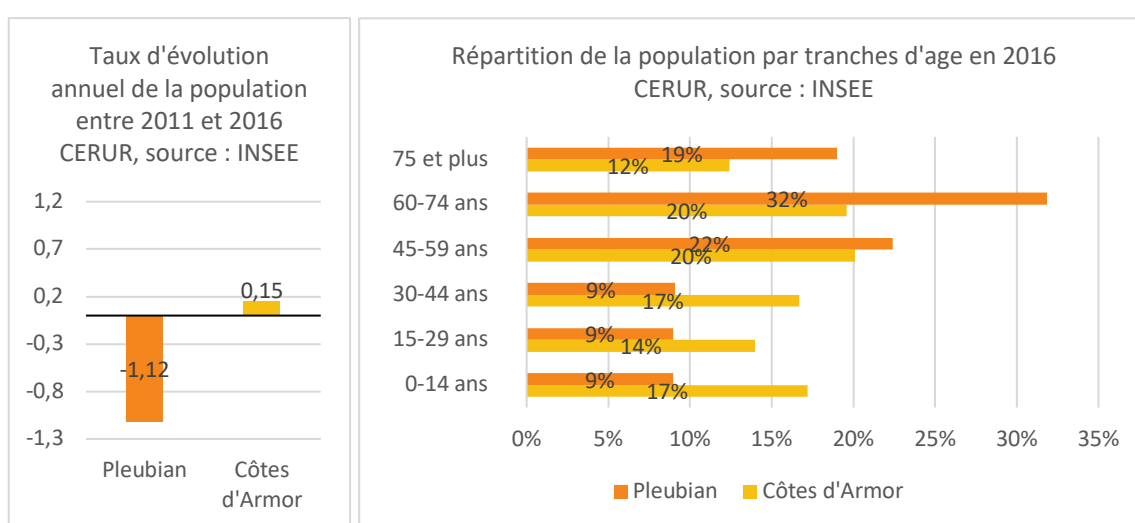
Pleubian

A. Présentation du territoire

Une commune majoritairement retraitée et en baisse de population.

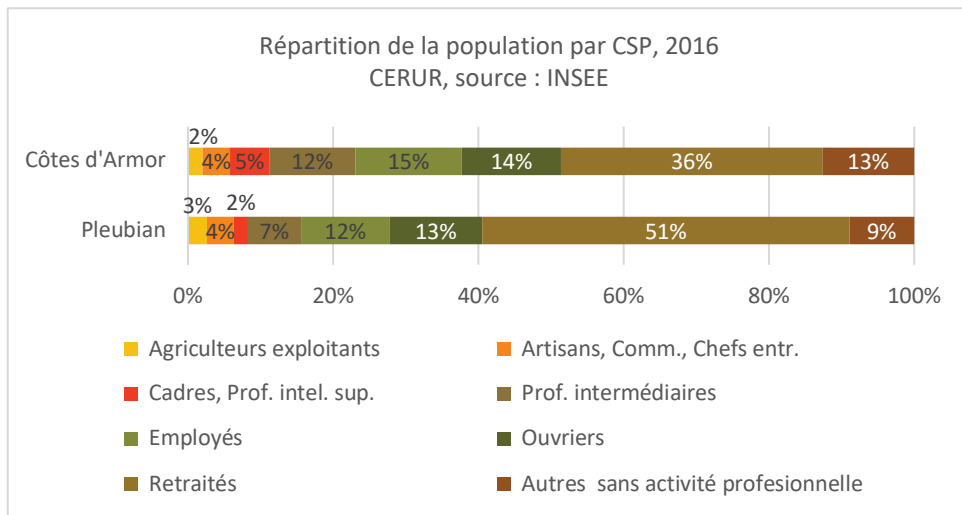
En 2016, la population de Pleubian s'élevait à 2356 habitants. Elle a connu une décroissance très rapide entre 2011 et 2016 avec de la population avec une baisse de 1,12% par an. Cette baisse s'inscrit dans une tendance longue (début du siècle selon les élus).

La population est beaucoup plus âgée que la population armoricaine, puisque les parts de tranches d'âge au-delà de 45 ans sont toutes plus représentées qu'à l'échelle départementale. On note une très forte représentation des habitants et habitantes âgées de 60 à 74 ans, puisqu'ils représentent 32% des Pleubiennais contre 20% des armoricains.



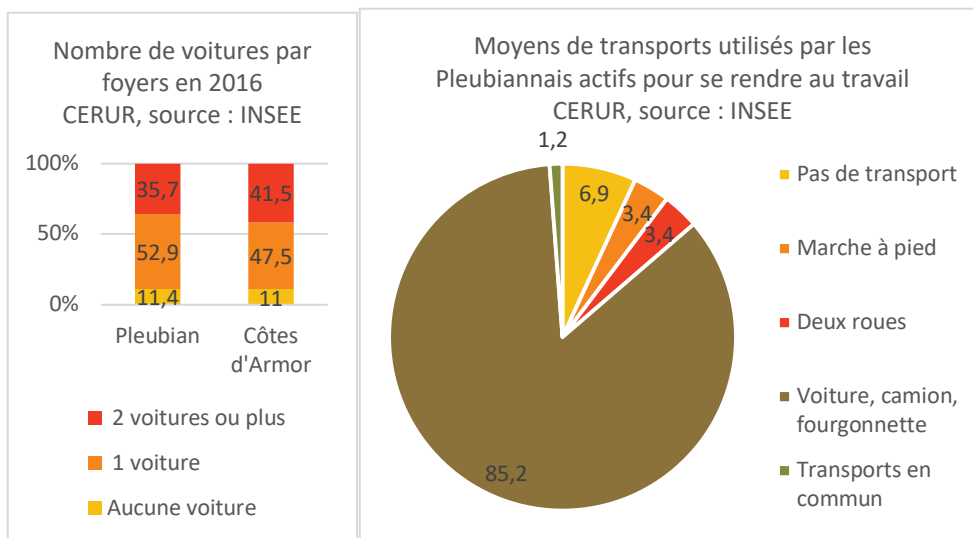
Le revenu fiscal annuel net moyen par foyer est de 22145, soit 92% du revenu moyen départemental. Par ailleurs, le taux de chômage de Pleubian est de 13,9%, soit supérieur de deux points au revenu départemental.

Le taux de retraités est extrêmement élevé, représentant plus de la moitié de la population. Cette surreprésentation ne se fait cependant pas aux dépens des ouvriers, agriculteurs et artisans, maintenant une présence similaire aux taux départementaux. Les acteurs municipaux relèvent en effet l'importance de l'agriculture et de la population fonctionnaire, à l'instar des gendarmes.



En 2016, 50% des actifs occupés travaillaient sur la commune. Ce taux, similaire à celui de Saint-Cast-Le-Guildo, est le plus élevé parmi les communes étudiées. Selon les élus municipaux, les actifs qui travaillent dans d'autres communes travaillent davantage à Paimpol qu'à Saint-Brieuc et Lannion.

Si une part légèrement plus importante des ménages ne possède qu'une voiture qu'à l'échelle départementale, le taux de motorisation des ménages est similaire au taux départemental. La part des Pleubiannais occupés qui ne se déplacent pas pour se rendre au travail est néanmoins élevée.



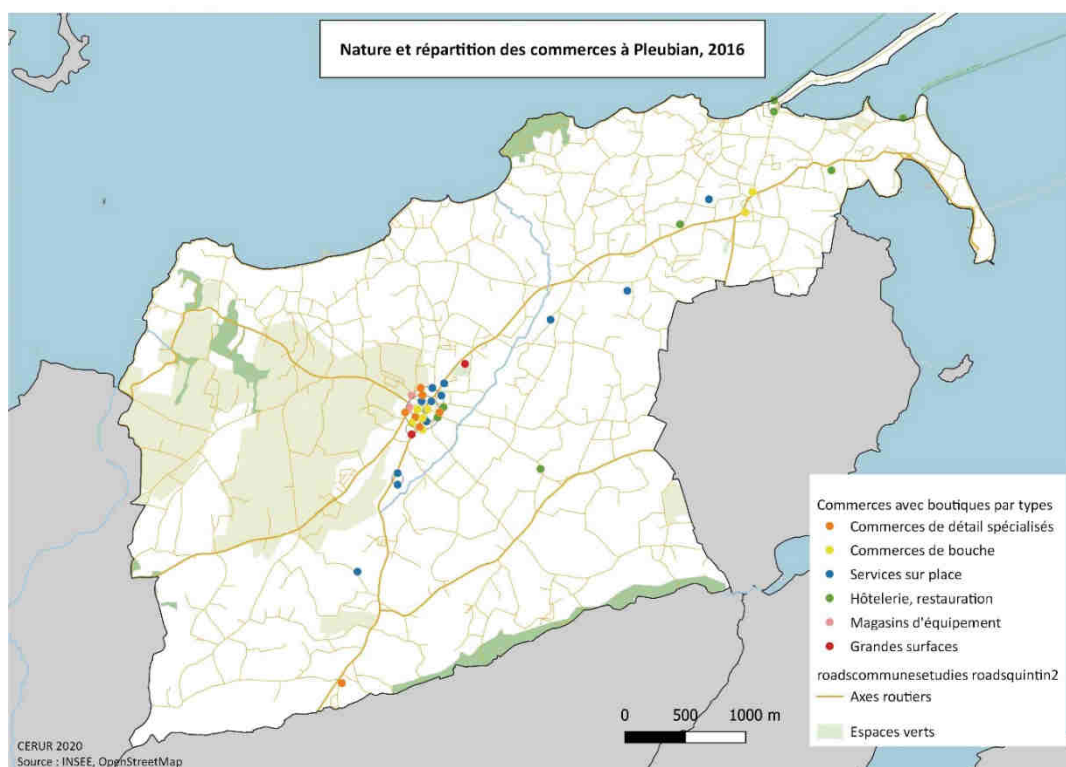
38,76% des logements sont des résidences secondaires, ce qui représente un taux très élevé. Le bâti est relativement ancien et à prix abordables : le prix moyen de vente des biens immobiliers fait de Pleubian la dixième commune la plus accessible des Côtes d'Armor. Les acteurs municipaux soulignent d'une part l'augmentation rapide du nombre de maisons, avec 225 maisons neuves construites depuis 1995 et le faible taux de logements vacants, qui représente à 1,9% des logements.

B. Analyse de l'offre commerciale

Une forte polarisation des commerces au centre-bourg.

A Pleubian, on note tout d'abord une extrême concentration des commerces autour d'un pôle de centralité. Les commerces qui ne se situent pas dans le centre-bourg se sont développés le long de l'axe routier principal. Selon les élus, si les habitants du centre-bourg se rendent à pieds aux commerces, les habitants du reste de la commune utilisent leur voiture, bénéficiant d'un nombre de places important, notamment grâce au parking.

En 2016, on recensait environ dix-sept commerces pour mille habitants, ratio qui se situe dans la moyenne des ratios des autres communes étudiées.



Un marché hebdomadaire et régulier

Tous les samedis matins, le centre-ville de Pleubian accueille un marché qui rassemble environ cinquante chaland. Il semble représenter un rendez-vous régulier pour les habitants de la commune.

Une commune excentrée au bout de la presqu'île de Lézardrieux.

Sur le territoire, Pleubian occupe une place d'extrémité, se situant sur la pointe de la presqu'île de Lézardrieux. Un peu excentré de la D786, le centre-bourg reste néanmoins assez fréquenté, lieu de passage incontournable pour accéder au bout de la presqu'île.



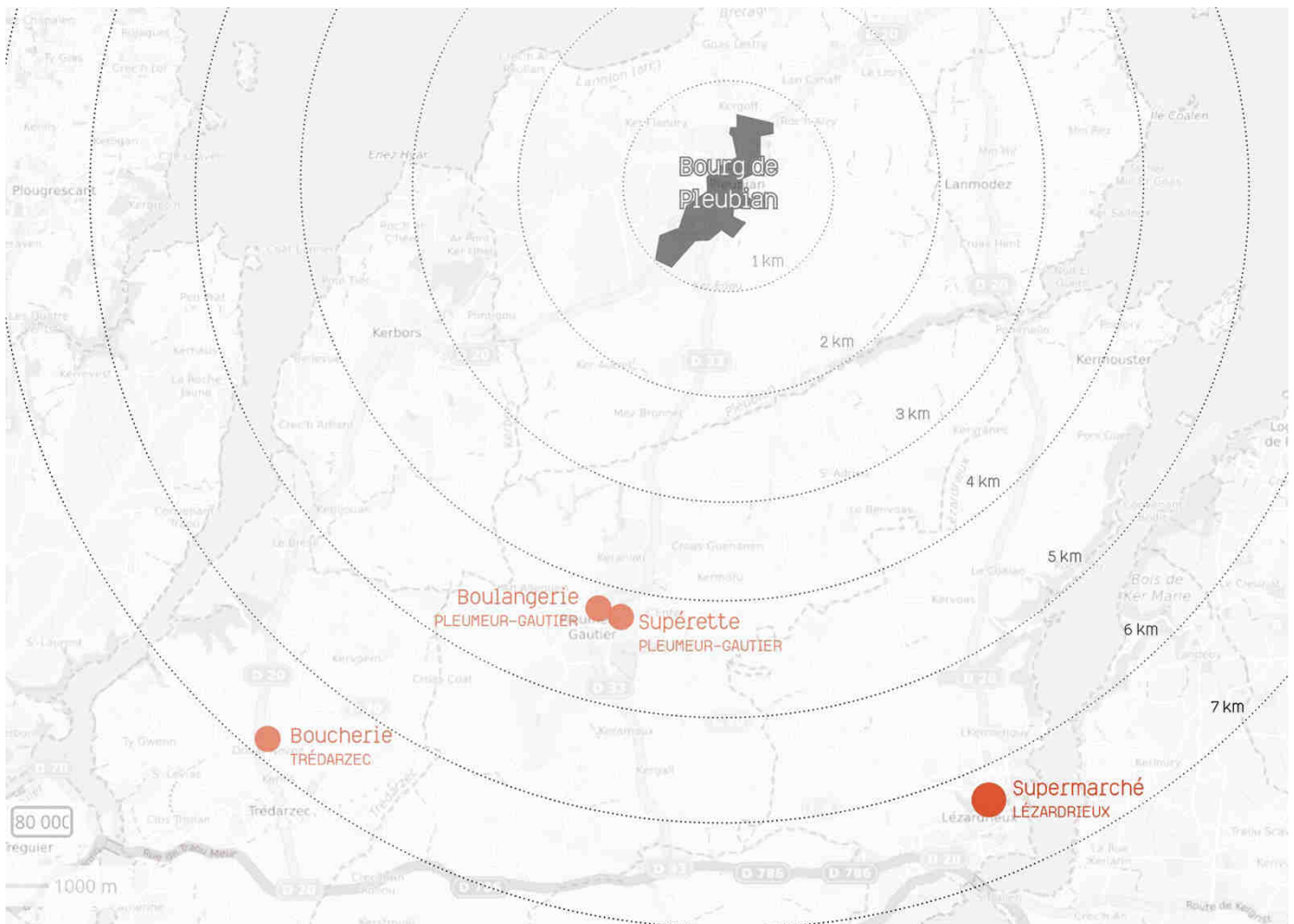
La proximité et l'accessibilité de Tréguier et Lézardrieux peuvent en faire des pôles concurrentiels. L'agglomération de Paimpol est également facilement accessible, puisqu'elle se situe à 20 minutes en voiture. Néanmoins, si les élus de la ville reconnaissent en effet subir la concurrence des grandes surfaces de Tréguier et Paimpol, ils insistent sur l'attraction que les commerces de Pleubian exercent sur les communes voisines : notamment sur les habitants de Kerbors, Lanmodez ou encore Pleumeur-Gautier. Le centre-bourg de Pleubian jouerait donc un rôle de pôle auprès des communes à proximité.

Entre 2013 et 2018, l'offre commerciale est restée relativement stable. Les élus confirment ces données INSEE en les replaçant dans le long-terme : depuis les années 1970, une baisse des commerces s'est opérée, notamment portée par la fermeture de beaucoup de bars.

Une offre concurrente située dans les bourgs alentours

Le bourg de Pleumeur-Gautier, sa supérette et sa boulangerie, semblent constituer la principale concurrence aux commerces de proximité de Pleubian. Concernant la boucherie-charcuterie, l'offre de même type la plus proche se trouve à Trédarzec (à noter qu'une autre boucherie se situe à Pleudaniel, au sud de Pleumeur-Gautier). Finalement, l'offre de supermarché la plus proche est quant à elle localisée à Lézardrieux.

La dispersion des offres concurrentes sur les communes alentours semble être un facteur favorable au commerce du centre-bourg de Pleubian, lui conférant une vocation de polarité à l'échelle des quelques communes voisines.



C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg

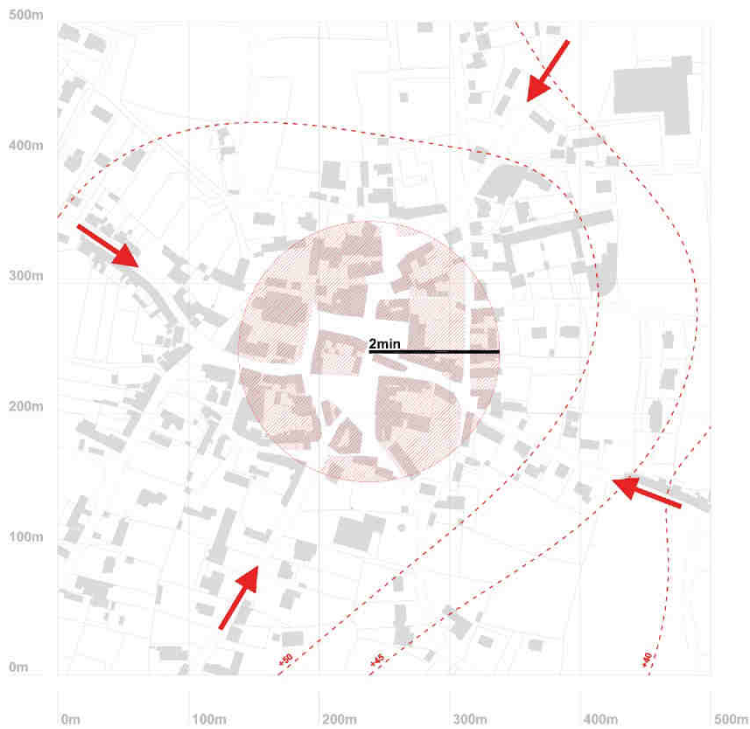
Un bourg apaisé avec de petites places conviviales



La commune de Pleubian compte plusieurs bourgs. Le bourg principal situé à la croisée des chemins est un point central.

L'implantation du bâti est une qualité majeure de ce bourg. A l'alignement des places ou en retrait le long des rues, cette implantation influe sur la largeur de la voie principale qui traverse le bourg du Nord au Sud. Entre rétrécissement et élargissement la circulation dans le bourg est spontanément apaisée.

La structure urbaine du bourg semble ainsi très favorable à l'installation commerciale : entre voie apaisée et succession de petites places conviviales. Le bourg invite naturellement à la déambulation.



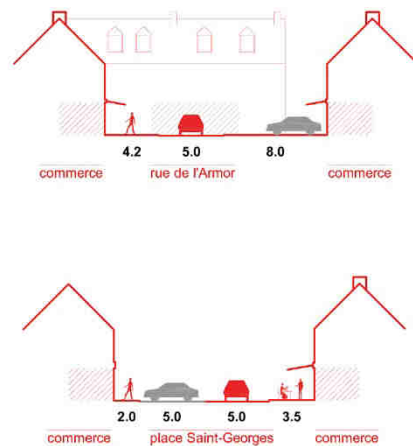
Accès : un bourg à la croisée de plusieurs routes

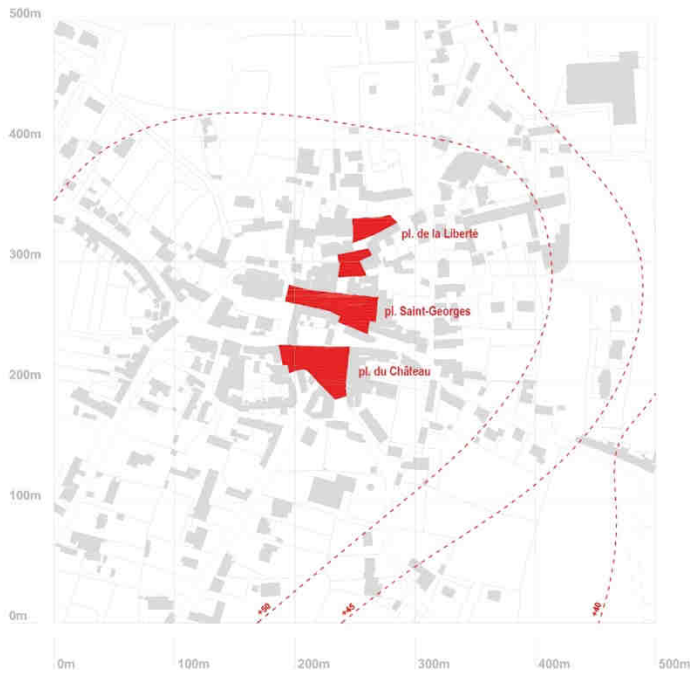
Topographie - Le faible relief n'impacte pas particulièrement l'installation du bourg. Le centre-bourg est installé sur un plateau.

Desserte - A l'image de sa situation géographique, le centre-bourg est à la croisée de plusieurs routes. Il est traversé de part en part du Nord au Sud (rue de l'Armor et rue de Pleumeur) et d'Est en Ouest (rue Pasteur et rue Erwan Berthou ou rue du Port Béni). Les routes d'accès s'élargissent à l'arrivée dans le centre bourg, créant un enchaînement de petites places ponctuées de plusieurs commerces. Les commerces sont facilement accessibles dans un rayon de 2 min à pieds.



Accès depuis la rue de Pleumeur au Sud, première place traversée : la place du Château





Espaces publics : une succession de petites places

Structure urbaine - Lieu d'échange pour les hameaux alentours, le centre-bourg installé à la croisée de plusieurs routes bénéficie d'un réseau de petites places publiques : place du Château, place Saint-Georges et place de la Liberté.

Places publiques - Les petites places s'enchaînent, bien délimitées par un bâti relativement dense. Les retraits formés par certaines maisons avec rez-de-chaussée commerçant, viennent enrichir le réseau de places. Cette typologie offre à tous les commerces une ouverture sur un espace aéré et structuré (place ou parvis).

Aménagements - La différence entre les trottoirs et les rues carrossables ne se fait que peu sentir. Les trottoirs sont bas et non délimités par des potelets. Cet aménagement sobre de l'espace public permet d'accentuer le lien entre rez-de-chaussée commercial et espace public.



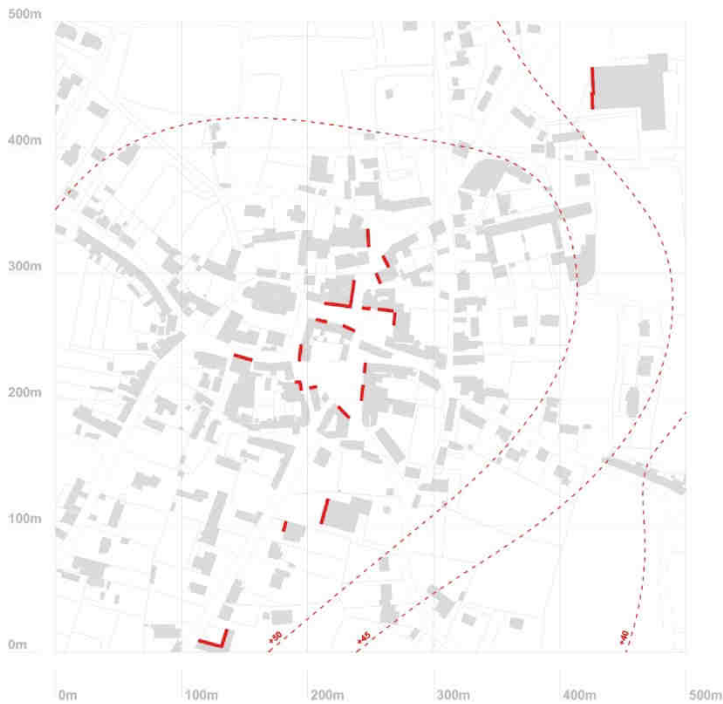
place Saint-Georges



ponctuations le long de la rue de l'Armor



place de la Liberté



Façades : des commerces qui s'étendent sur l'espace public

Typologie du bâti - Les commerces ont pris place dans des maisons anciennes en pierre, comprenant un seul étage. Les rez-de-chaussée ont pour la plupart conservé des ouvertures originelles.

Linéaire commercial - Le linéaire commercial s'est constitué autour des places et aux angles de celles-ci. Les commerces ponctuent l'ensemble du bourg et renforcent le lien entre les différentes places.

Signalétique - La signalétique diverge pour chaque type de commerce. Les commerces de bouche, café et restaurants s'approprient l'espace public (avec auvent et terrasse).



bâti ancien en pierre R+2, ouvert sur la place du Château avec terrasse



bâti ancien en pierre R+2+combles, vitrine largement ouverte sur la Grand rue



bâti ancien en pierre R+1+combles, rez-de-chaussée vacant dans les rues adjacentes

D. Vision du développement commercial et outils mis en place

Le rôle de la commune est de créer les conditions d'attractivité résidentielle pour maintenir et conforter sa vocation de pôle de proximité : création de lotissements à bas coûts, création ou appui à la création de services au public (santé, loisirs, culture, sports, services, personnes âgées), aménagements urbains et signalétique... Par ailleurs, son projet de création d'espace bien-être marin au pied du Sillon vise à conforter son potentiel touristique.

Ces interventions créent les conditions d'une dynamique commerciale intéressante dont témoigne l'ouverture de commerces singuliers : librairie, poissonnier.

La commune est intervenue deux fois directement pour aider la création d'activité :

- La reprise d'un local commercial pour la mise en place d'une location gérance (site de Larmor – reprise du supermarché qui ne trouve pas de repreneur)
- La mise en place du droit de préemption pour installer la maison du littoral

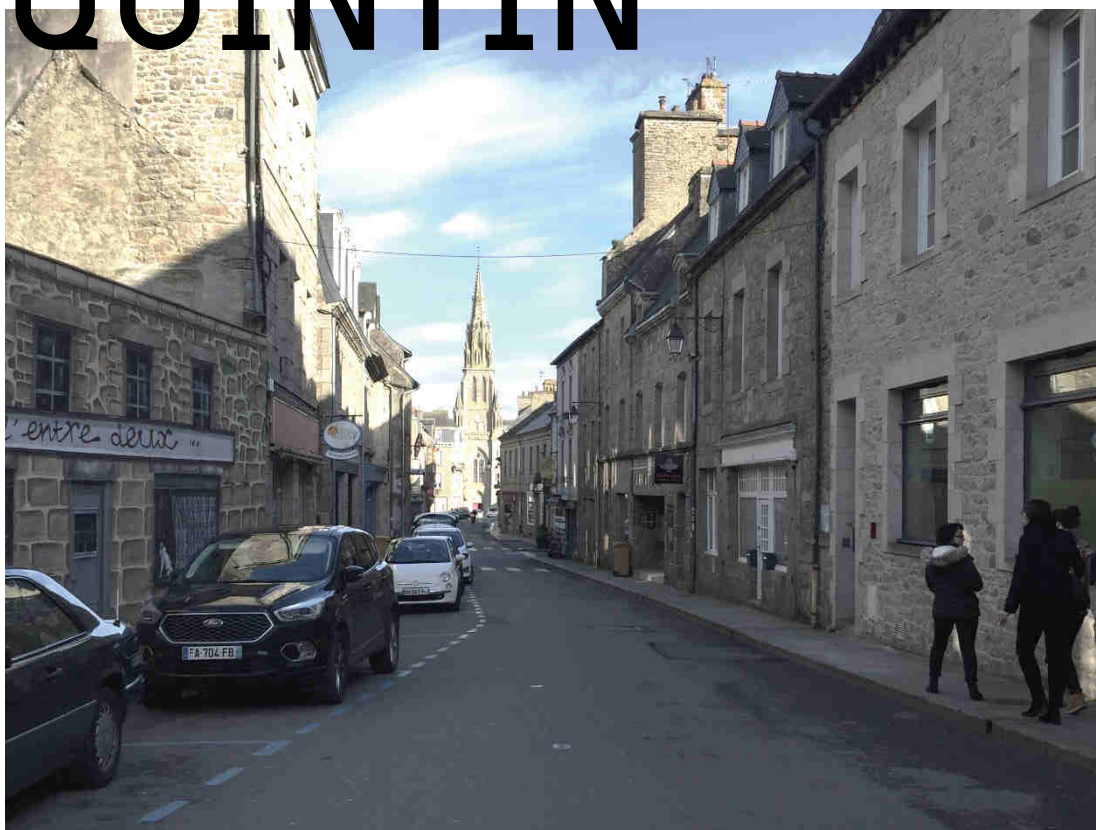
Au-delà, la commune n'intervient pas, prise entre l'initiative privée des commerçants et la compétence commerce de l'agglomération :

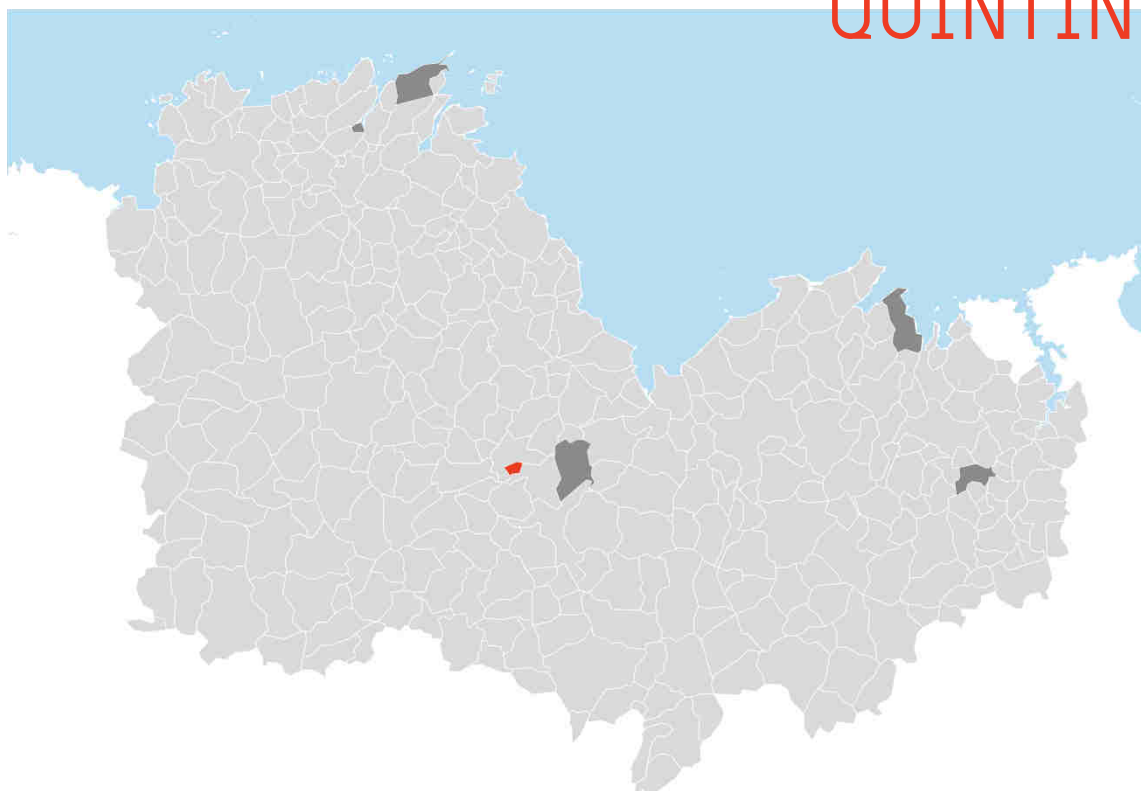
- Les commerçants peuvent s'appuyer sur les aides de l'EPCI et de la Région (installation, travaux)
- Les outils tels que le Droit de préemption échappent à la commune selon le maire désormais, du fait de la prise de compétence commerce par l'EPCI. Or, quelques changements de destination en cours sur la place centrale du bourg risquent de fragmenter un linéaire commercial pourtant stratégique.

ÉTUDE DE LA
DYNAMIQUE COMMERCIALE
DES CENTRES-BOURGS

Analyse par communes

QUINTIN





Située à une vingtaine de kilomètres de Saint-Brieuc, Quintin est une petite cité de caractère dont l'histoire est marquée par la production de lin au 16^{ème} siècle. Elle dispose d'un patrimoine civil important lié à ce commerce. Aujourd'hui, la stratégie de la mairie est de renouer avec l'histoire toilière de Quintin pour construire une nouvelle économie autour du lin.

En effet, Quintin semble perdre en dynamisme. Sa population est vieillissante et en légère baisse. Aussi, 40 ans en arrière, les commerces du bourg étaient actifs et nombreux. Aujourd'hui, même s'il reste de nombreuses vitrines commerciales, l'impression est celle d'une perte de vitesse, observée par la vacance des locaux commerciaux.

De plus, si l'offre commerciale est fournie, les élus ressentent un décalage entre offre et demande, le commerce étant peu adapté pour deux clientèles pourtant présentes : les touristes et les jeunes (restauration rapide, crêperies, souvenirs et artisanat d'art notamment).

L'offre commerciale est regroupée en centre-bourg, lequel est marqué par des rues étroites, une forte minéralité et une faible place laissée à la déambulation piétonne. Ces éléments contribuent au sentiment de faible dynamisme commercial du centre-bourg.

En réponse à cette perte de vitesse, Quintin a développé un certain nombre d'outils : accompagnement des commerçants, mise à disposition d'une cellule commerciale pour des commerçants en démarrage d'activité, limitation des extensions périphériques (Opération Cœur de Ville/ORT).

- A. Présentation du territoire**
- B. Analyse de l'offre commerciale**
- C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg**
- D. Vision du développement commercial et outils mis en place**

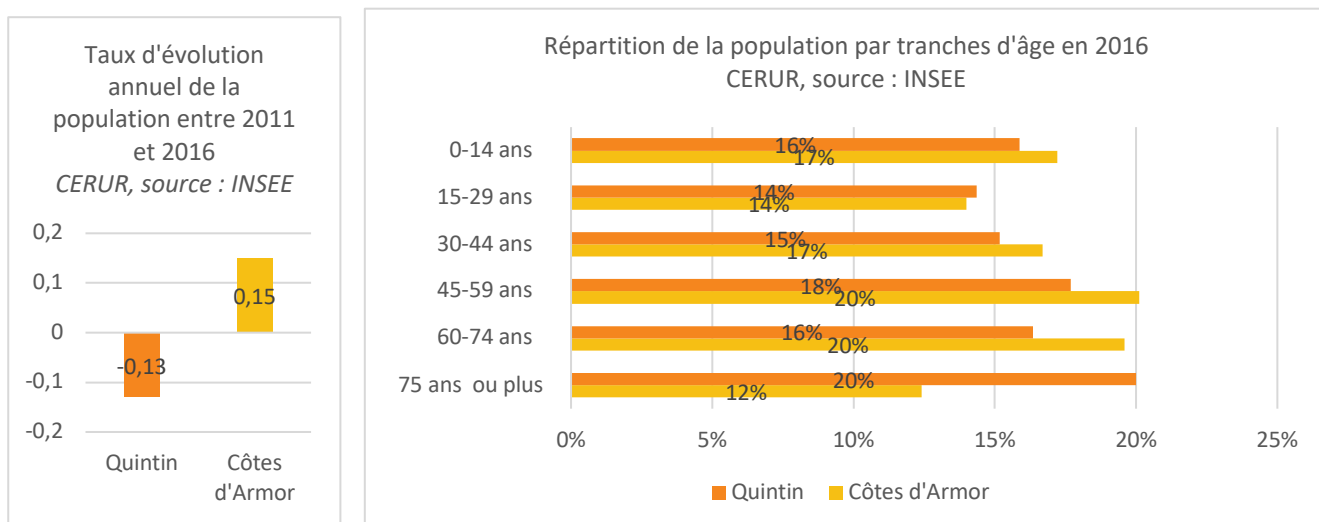
Quintin

A. Présentation du territoire

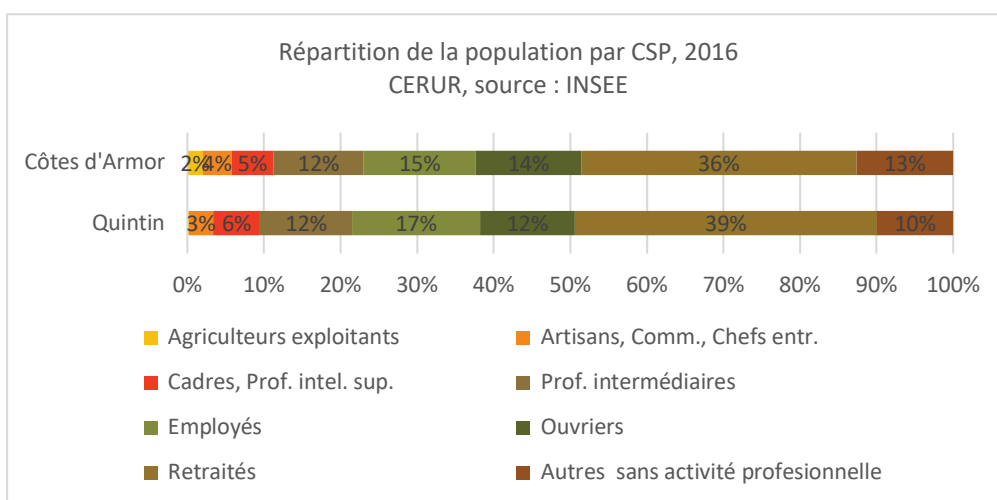
Une population assez similaire à la population départementale dans son ensemble.

En 2016, la population de Quintin était de 2816 habitants. Entre 2011 et 2016, la population de Quintin a diminué de 0,13% par an.

La population de Quintin est caractérisée par une forte représentation des personnes âgées de 70 ans et plus, qui se répercute de manière uniforme sur les autres tranches d'âge.



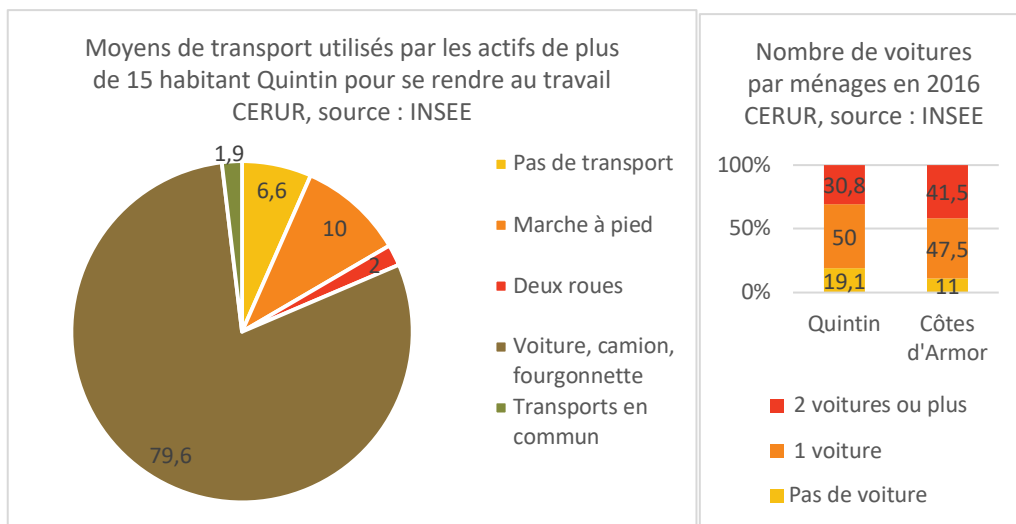
Les taux des différentes CSP de la population Quintinaise sont relativement similaires aux taux départementaux. On note néanmoins une part légèrement plus importante de retraités et d'employés et une absence d'agriculteurs. Le premier employeur des quintinais est l'éducation nationale, puis l'hôpital.



Selon l'INSEE, en 2016 32,8% des actifs occupés travaillaient sur la commune. La population qui ne travaille pas sur la commune semble, selon les élus, davantage attirée vers les bassins d'emplois de Plaintel ou Guingamp que par Saint-Brieuc.

Le niveau de vie des Quintinais est légèrement en dessous de la moyenne départementale, avec un taux de chômage de 13,5% supérieur à la moyenne départementale et un revenu fiscal net moyen de 22658, soit 93% du revenu moyen des armoricains.

Les Quintinais possèdent en moyenne moins de voiture que l'ensemble des armoricains, avec notamment plus de 19% des ménages qui ne possèdent aucune voiture contre 11% des ménages à l'échelle départementale.



Les logements sont majoritairement des résidences principales, avec un taux de résidences secondaire de 3,3% seulement. Entre 2010 et 2017, il y a eu 165 transactions immobilières, dont 153 concernaient des maisons. Le prix moyen d'une maison était de 1172€ par mètres carré, prix très bas relativement aux autres communes du territoire.

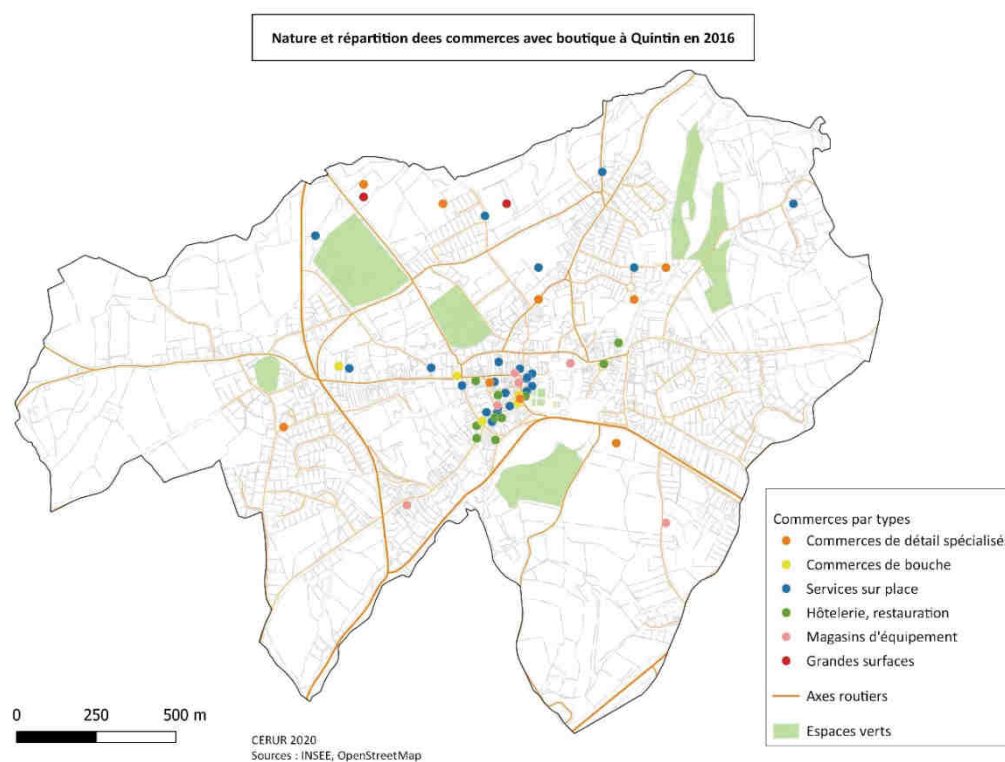
B. Analyse de l'offre commerciale

Une offre commerciale regroupée au centre-bourg mais néanmoins présente sur l'ensemble de la partie nord du territoire.

L'offre commerciale de Quintin est principalement concentrée dans le centre mais deux supermarchés se trouvent au nord, au-delà de l'hôpital, à proximité d'un rond-point. Selon les élus, des commerces dits « atypiques » se développent, répondant à l'évolution de la demande. Le centre permet donc aux commerces de représenter un pôle de centralité dans la vie de commune, malgré deux supermarchés installés au nord.

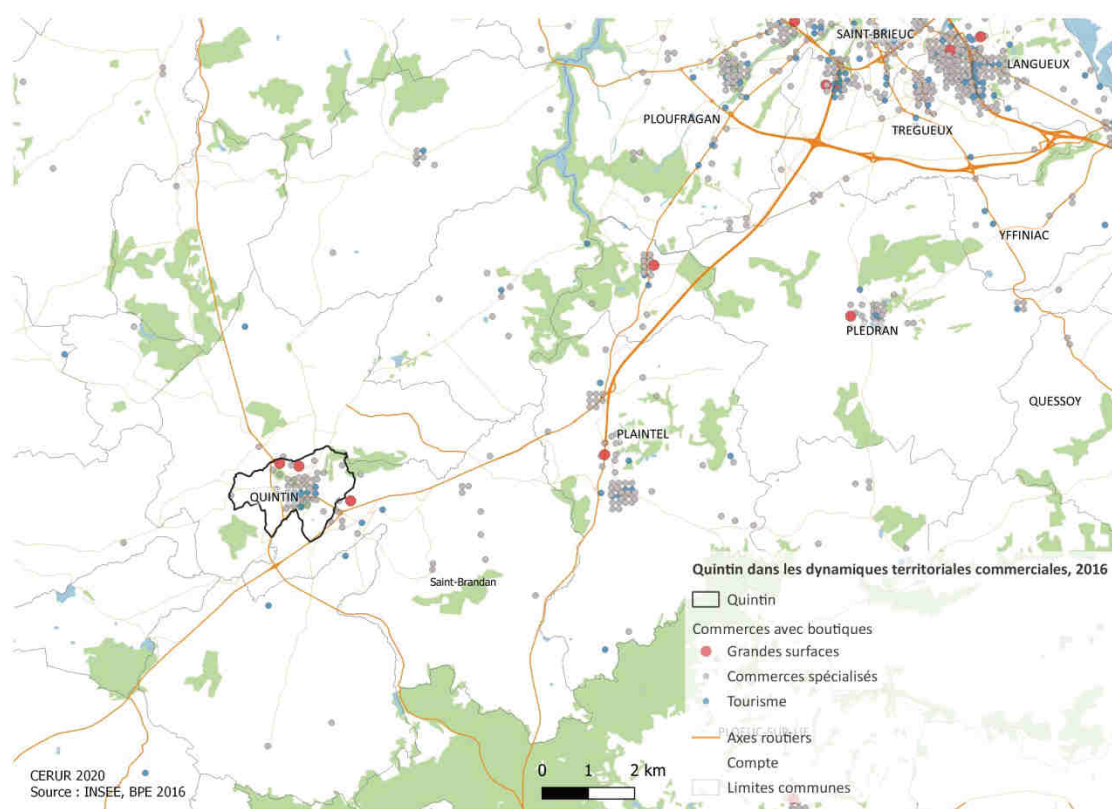
Les acteurs municipaux, en relevant la prégnance d'une offre éducative qui attire des scolaires de l'ensemble du territoire, perçoivent un manque d'offre adaptée à destination de ce public (à l'instar de magasins de vêtement ou de petite restauration).

Une tendance à la migration de certains commerces s'installe : la zone de Saint-Brandan, située aux portes de la commune, attire des commerces à l'image de la pharmacie, auparavant située à proximité du centre-bourg, ou encore d'une partie des activités de la poste.



Une commune placée à l'intersection de routes stratégiques et à proximité de Saint-Brieuc.

A 5 kilomètres de Plaintel et accessible par voie routière, Quintin délivre une offre commerciale relativement équivalente, avec une soixantaine de commerces de proximité. Selon les élus, la présence d'un Leclerc et des commerces associés à Saint-Brandan, situé à une quinzaine de minutes en voiture, ne doit pas être une concurrence. C'est aux commerçants du centre de travailler sur leur positionnement et leur singularité. Le rattachement à Saint-Brieuc Armor Agglomération est considéré comme une chance parque Madame la Maire.



En 2016, on recensait 20 commerces pour 1000 habitants. L'offre commerciale a diminué de 3 commerces avec boutiques entre 2013 et 2018, malgré l'ouverture de deux pompes funèbres. La commune a notamment assisté à la fermeture de deux restaurants, un salon de coiffure et un magasin de bricolage. Cependant entre 2016 et 2020, les élus constatent l'ouverture de 13 commerces, ce qui porterait le nombre de vitrine en 2020 à soixante-dix.

Une vie commerciale enrichie par les marchés.

Chaque mardi matin, le centre-ville de Quintin accueille un marché qui réunit une cinquantaine de commerçants. Le Samedi matin, Place 1830 se tient également un petit marché bio, regroupant une petite dizaine de commerçants. Le marché participe à la dynamique du commerce de proximité.

vie commerciale enrichie par les marchés.

L'éloignement relatif et la déconnexion entre les commerces de proximité les plus proches de Quintin (boulangerie et boucherie) limitent la possibilité de concurrence avec ceux du centre-bourg de Quintin. Toutefois, le supermarché de Saint-Brandan et son extrême proximité avec le bourg de Quintin semble pouvoir constituer une concurrence certaine aux commerces du centre-bourg.



C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg

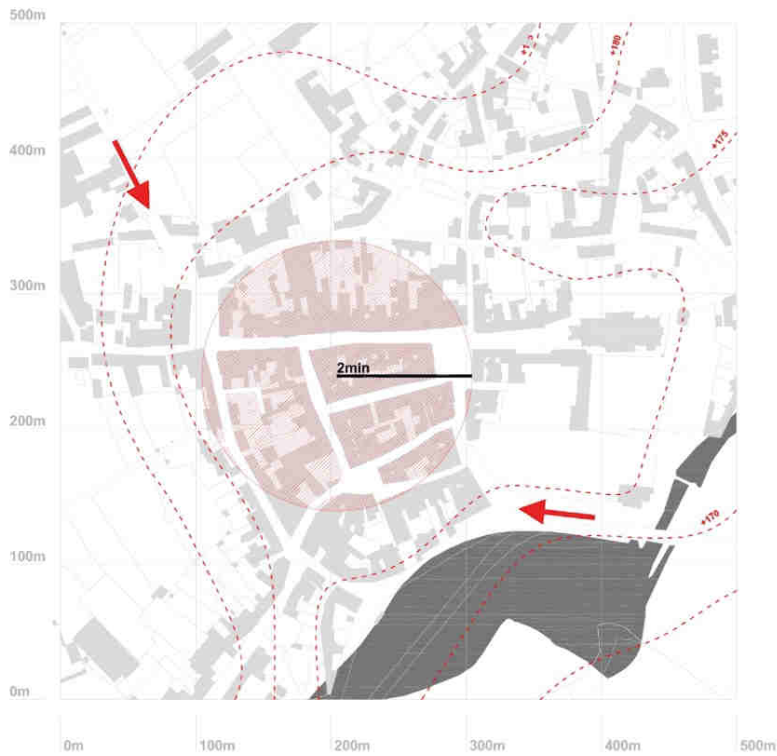
Un bourg médiéval encombré



La typologie médiévale du bourg de Quintin se lit entre réseau de rues très étroites et places publiques.

La grand rue, voie principale du bourg, est une opportunité favorable à l'installation commerciale : d'une part elle relie les deux places principales du bourg comptant elles-mêmes plusieurs commerces et équipements, d'autre part l'architecture des façades qui la bordent participent à la découverte du patrimoine historique. Cependant son aménagement routier n'offrant que peu d'espace à la déambulation n'est peut-être pas favorable au maintien des commerces.

De manière générale la forte présence de véhicules (sur les voies et sur les places) est contradictoire avec la typologie médiévale de la ville. Cela semble dangereux pour la dynamique commerciale : les voitures n'ont pas suffisamment de place pour s'arrêter et les piétons n'ont pas suffisamment d'espace pour déambuler le long des vitrines.



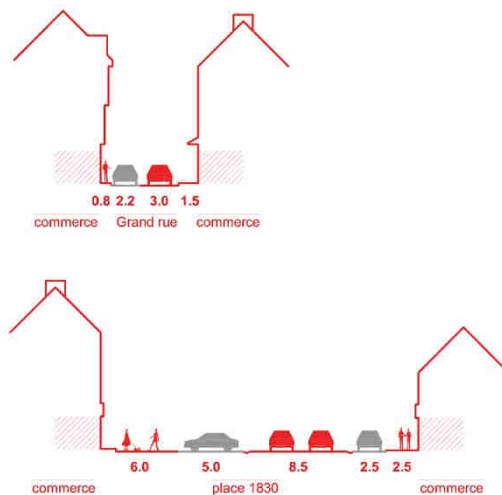
Accès : des entrées et passages étroits

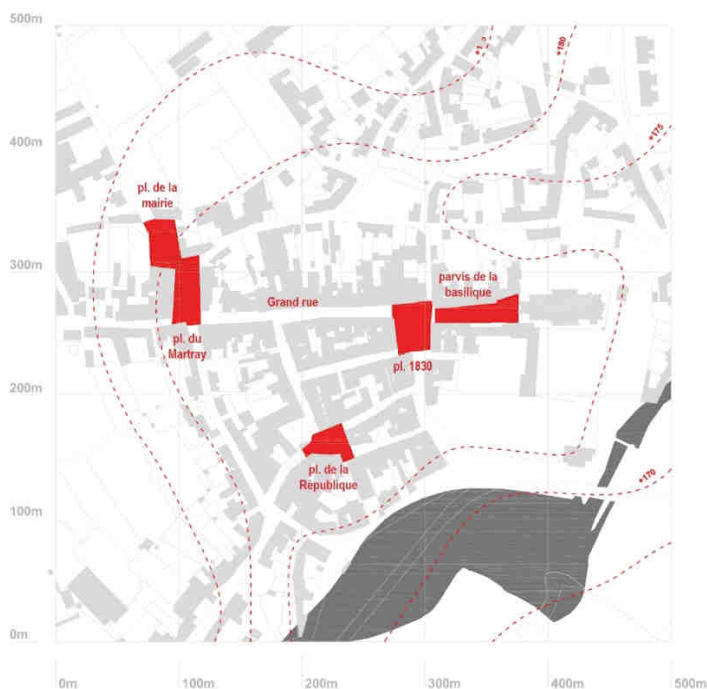
Topographie - Le centre bourg surplombe le fleuve côtier du Gouët sur sa partie Est, et l'étang de Quintin au Sud. Sur sa partie Ouest le relief s'accroît progressivement au-delà des limites du bourg. L'installation du bourg s'accorde à la topographie.

Desserte - Pour accéder au centre-bourg, plusieurs typologies de rues sont empruntées : de la route départementale à la rue étroite. Cette succession, fait du centre-bourg un lieu de destination et non un espace traversé. A noter que la route départementale D790 (axe Saint-Brieuc - Rostrenen), est un axe très emprunté. Cet axe qui longe la limite administrative Sud de la commune n'invite pourtant pas les usagers à entrer dans le bourg de Quintin. Dans le centre-bourg, l'étroitesse des rues laisse davantage de place à la circulation et au stationnement automobile, les trottoirs sont très étroits.



accès au cœur de Quintin par la rue des Toiles, depuis l'avenue Général de Gaulle





Espaces publics : un maillage entre rues et places médiévales

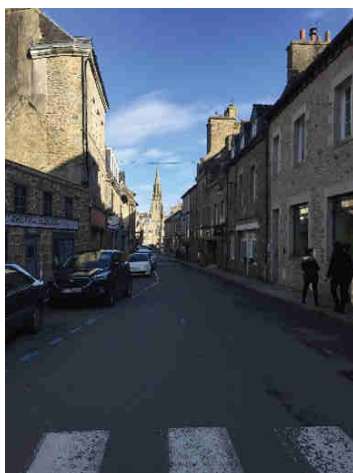
Structure urbaine - Cet espace urbain à typologie médiévale présente un tissu très serré qui s'étire le long de la rue Notre-Dame et la Grand rue, dans la continuité de la basilique. Dans ce tissu serré, rues et places étaient historiquement habitées de la même manière que les commerces et les logements. Aujourd'hui, les usages ont changé mais le maillage d'îlots denses dessinant rues étroites et places publiques est conservé.

Places publiques - Aux extrémités de la Grand rue se situent des places composées de deux parties : une place «parvis» et une partie commerçante. A l'Ouest la place de la mairie et la place du Martray, à l'Est le parvis de la basilique et la place 1830. Au croisement de certaines rues l'on retrouve des places moins officielles, comme la place de la République.

Aménagements - A caractère très minéral, les aménagements du centre contrastent avec l'environnement extérieur très végétal. Les routes et places sont en grande partie bitumées, peu sont pavées.



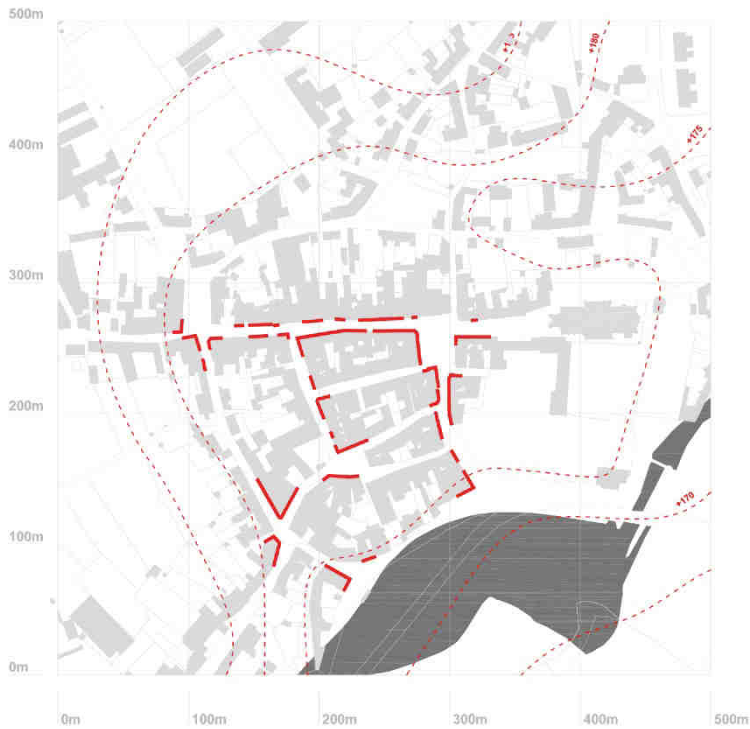
place du Martray, pavée



Grand rue



place 1830, route bitumée et stationnements pavés



Façades : un linéaire commercial inégal entre les rues

Typologie du bâti - Les commerces ont pris place dans les rez-de-chaussée d'immeubles anciens en pierre de hauteur R+2. Ponctuellement, on repère quelques maisons à colombage. Dans ce tissu médiéval, la façade prolonge la rue sur laquelle elle est ouverte.

Linéaire commercial - Le linéaire commercial s'est constitué le long des rues : principalement le long de la Grand rue où le dynamisme commercial se fait sentir. La vacance commerciale est quant à elle avérée dans les rues adjacentes.

Signalétique - La signalétique diverge pour chaque type de commerce. Étant en majeure partie situés le long de la Grand rue (espace à caractère routier), la majorité des commerces ne s'approprient pas l'espace public. Des terrasses sont cependant repérées dans les rues adjacentes ou sur les places moins passantes.



bâti ancien en pierre R+2, ouvert sur la place du Martray avec terrasse



bâti ancien en pierre R+2+combles, vitrine largement ouverte sur la Grand rue



bâti ancien en pierre R+1+combles, rez-de-chaussée vacant dans les rues adjacentes

D. Vision du développement commercial et outils mis en place

Un projet de développement stratégique autour du lin (créer un nouvel écosystème économique, renouvellement urbain autour des friches patrimoniales industrielles, nouveau quartier habitat renforçant la centralité résidentielle). Le SCOT comme reconnaissance de Quintin en tant pôle de centralité, le futur PLUI comme déclinaison réglementaire.

Une vision claire des fragilités du tissu commercial. Des fragilités qui renvoient aux difficultés pour les commerçants :

- De définir un bon positionnement, une offre différenciante
- De se penser comme collectif pour définir une stratégie, un projet, des outils (animations, outils numériques...)
- De capter l'évolution de la demande et des pratiques d'achat
- D'accepter la concurrence et l'offre diversifiée, de combler des manques d'offre pour les scolaires et les touristes

Un accompagnement proposé aux commerçants par la commune (concertation, enquête habitants...) qui ne se traduit pas par une réponse organisée des commerçants

- Proposition aux commerçants d'héberger leur site internet, charge à l'Union des commerçants d'en réaliser le contenu.
- Proposition un manager commercial en lien avec SBA charge à l'Union des commerçants de proposer un véritable projet à mettre en œuvre.
- Pas d'aboutissements de ces démarches, l'Union des commerçants s'est dissoute.
- JNDCP (journée du commerce de proximité, de l'artisanat et du centre-ville) : pilotée par la commune les 2 années de suite (proposition de kits gratuits...). Pour la 3^{ème} année, demande de la commune aux commerçants de reprendre le flambeau, sans suite.

Des possibilités offertes par le rattachement de Quintin à St Brieuc Agglomération et à l'opération cœur de ville (ORT) : protection pour non installation des grandes surfaces.

Projet d'intervention avec l'EPFB pour permettre la fusion des cellules commerciales aujourd'hui trop étroites dans le bâti ancien, désolidariser l'accès aux commerces et aux logements.

Mise à disposition depuis 20 ans d'une cellule commerciale pour des commerçants en démarrage d'activité (bail précaire) : des résultats contrastés, parfois décevants (installation du commerçant hors du centre une fois l'activité stabilisée, activité non viable une fois réinstallée dans un local définitif avec un loyer plein).

PASS commerce de l'agglomération et de la Région, qui ne passe pas par la commune : 7 bénéficiaires (bijoutier, traiteur...). Si la commune n'a pas la compétence économique, elle a un rôle de facilitateur.

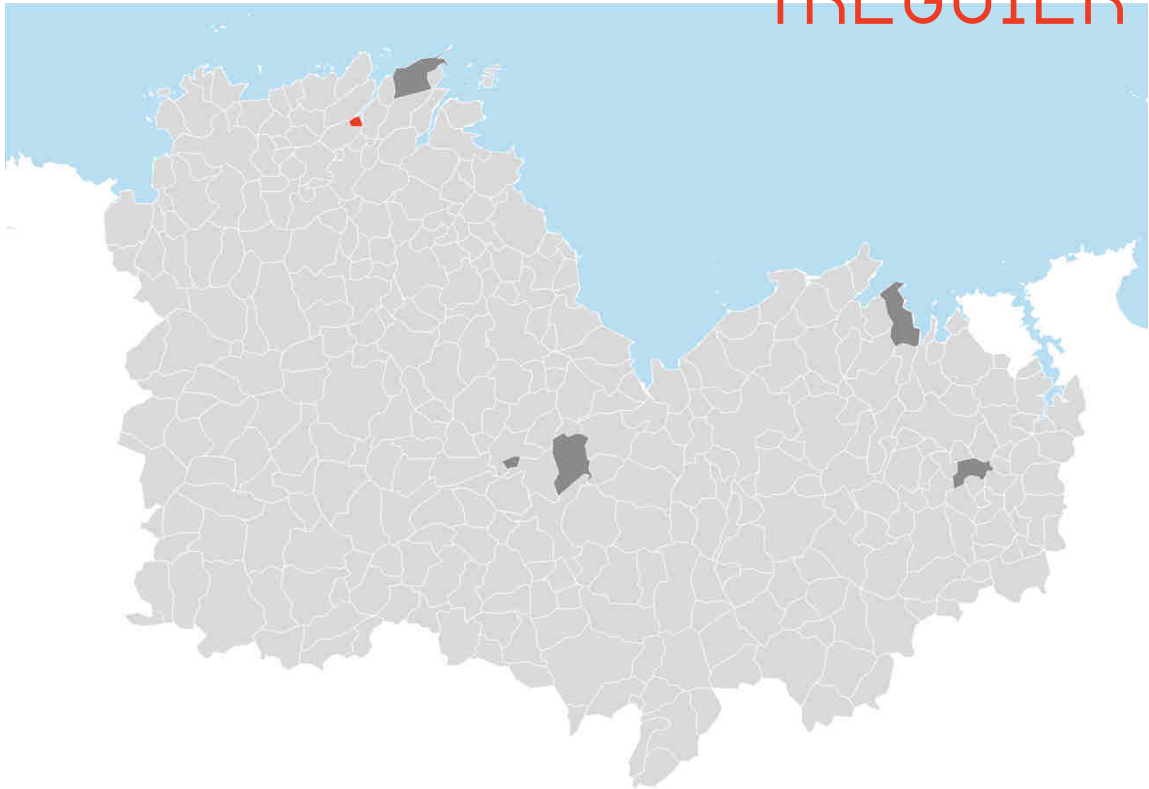
ÉTUDE DE LA
DYNAMIQUE COMMERCIALE
DES CENTRES-BOURGS

Analyse par communes

TRÉGUIER



TRÉGUIER



Située à l'estuaire du Jaudy et du Guindy, Tréguier est une commune marquée par une forte histoire religieuse. Ancien évêché aujourd'hui rattaché à celui de Saint-Brieuc, elle dispose d'un patrimoine religieux remarquable (anciens couvents, anciennes chapelles, ancien séminaire, etc.), supporte d'une attractivité touristique tout au long de l'année.

Cette petite cité de caractère est marquée par le vieillissement et la baisse de sa population, malgré une offre scolaire très développée. Aussi, les trégorrois sont peu motorisés et une grande partie des actifs occupés travaillent sur la commune – éléments qui semblent pouvoir favoriser le commerce de proximité.

Le patrimoine valorisé constitue une véritable opportunité pour la dynamique commerciale du centre-bourg. Ainsi, la stratégie de la commune est multiple : mise en valeur et harmonisation des façades commerciales, aménagement du bourg et de la place, actions sur l'habitat, ou encore valorisation des friches religieuses.

La qualité des produits proposés par certains commerces « pépites » du centre-bourg constitue également un facteur positif pour la dynamique commerciale de Tréguier. Ces commerces sont des destinations en eux-mêmes ; ils font venir les clients dans le centre-bourg (cave à bière, librairie, ...).

In fine, l'installation « sauvage » de petites unités commerciales ne semble pas avoir porté préjudice au commerce du centre-bourg, notamment en raison de l'absence de galerie commerciale selon le maire.

- A. Présentation du territoire**
- B. Analyse de l'offre commerciale**
- C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg**
- D. Vision du développement commercial et outils mis en place**

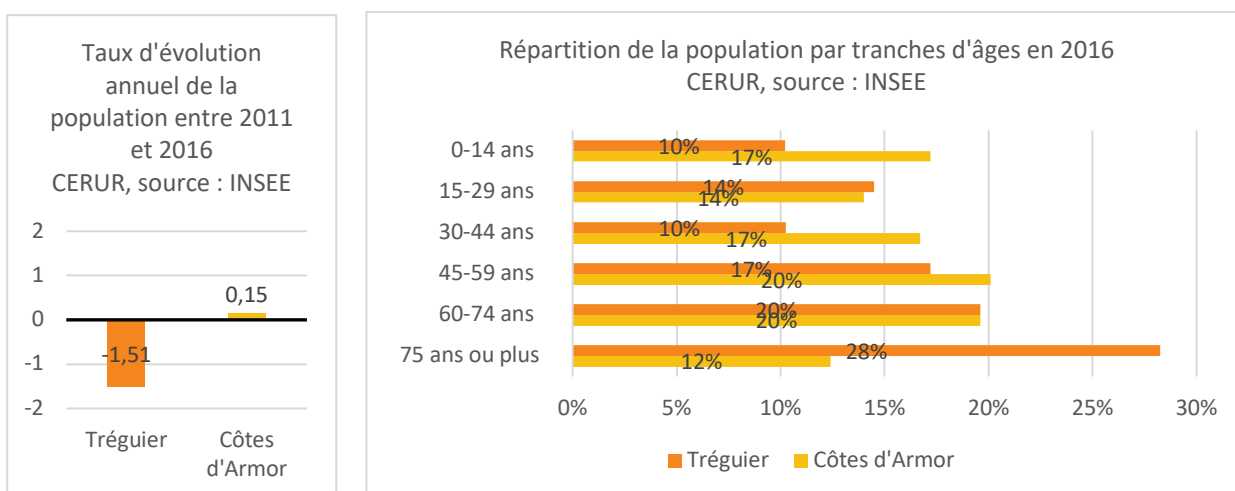
Tréguier

A. Présentation du territoire

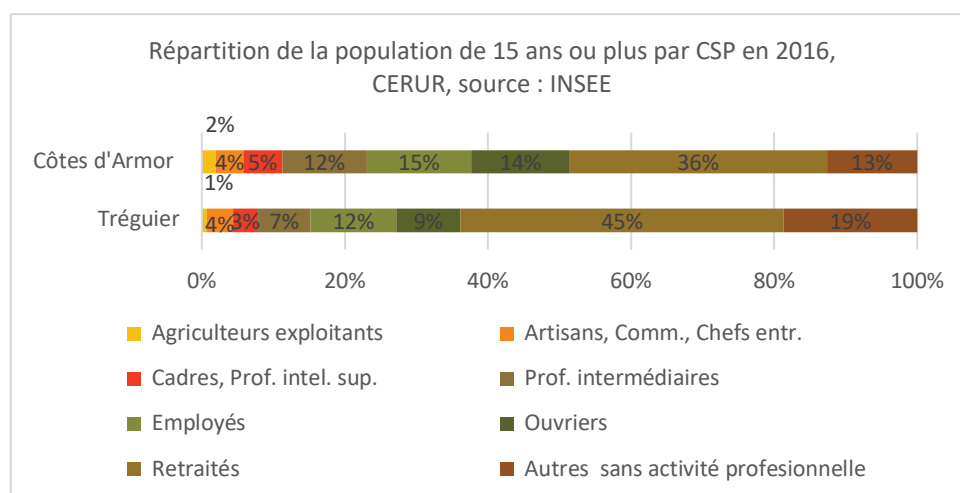
Une population en baisse et relativement défavorisée.

En 2016, Tréguier comptait 2437 habitants. Il est à noter que la commune est très dense, avec une densité de population de 1603 habitants par kilomètre carré, contre une moyenne départementale de 87 habitants par kilomètre carré. La commune subit une décroissance rapide de sa population, malgré une hausse de la population de 90 ans et plus.

La part d'habitants de 75 ans ou plus est largement plus élevée à Tréguier (28%) que sur l'ensemble des Côtes d'Armor (12%). La part d'enfants de moins de 14 ans est, elle, particulièrement basse (10% contre 17% au niveau départemental).

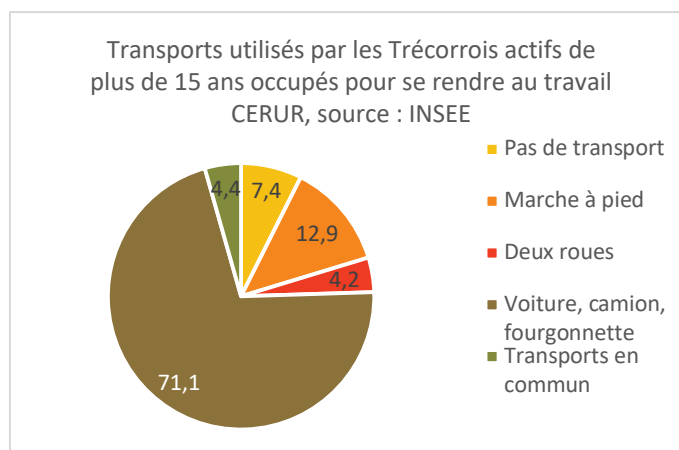
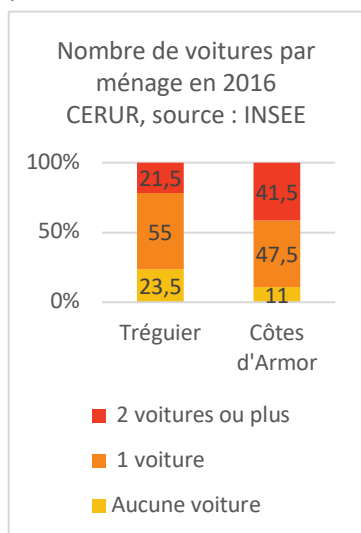


La part des retraités est donc largement plus élevée à Tréguier qu'à l'échelle départementale, avec 9 points de plus. La part d'actifs sans activité professionnelle est elle aussi supérieure aux taux départementaux. Les parts d'ouvriers et de professions intermédiaires sont fortement inférieures aux parts départementales.



En 2016, près de 43,1% des actifs occupés travaillaient sur la commune. Le niveau de vie des habitants est largement inférieur aux moyennes départementales : le taux de chômage, 19% en 2016, est très largement supérieur au taux de chômage départemental et le revenu net moyen annuel par foyer s'élève à 19263€ net par ans, soit 80% des 24155€ départementaux.

La population trégorroise est faiblement motorisée, puisque 23,5% des ménages ne possèdent aucune voiture et seulement 21,5% en possèdent 2 ou plus.



Avec 9,8% de résidences secondaires, Tréguier présente un taux assez bas. Monsieur le Maire décrit la saisonnalité à Tréguier en affirmant que la commune est « dynamique toute l'année, avec des pics pendant les vacances scolaires ».

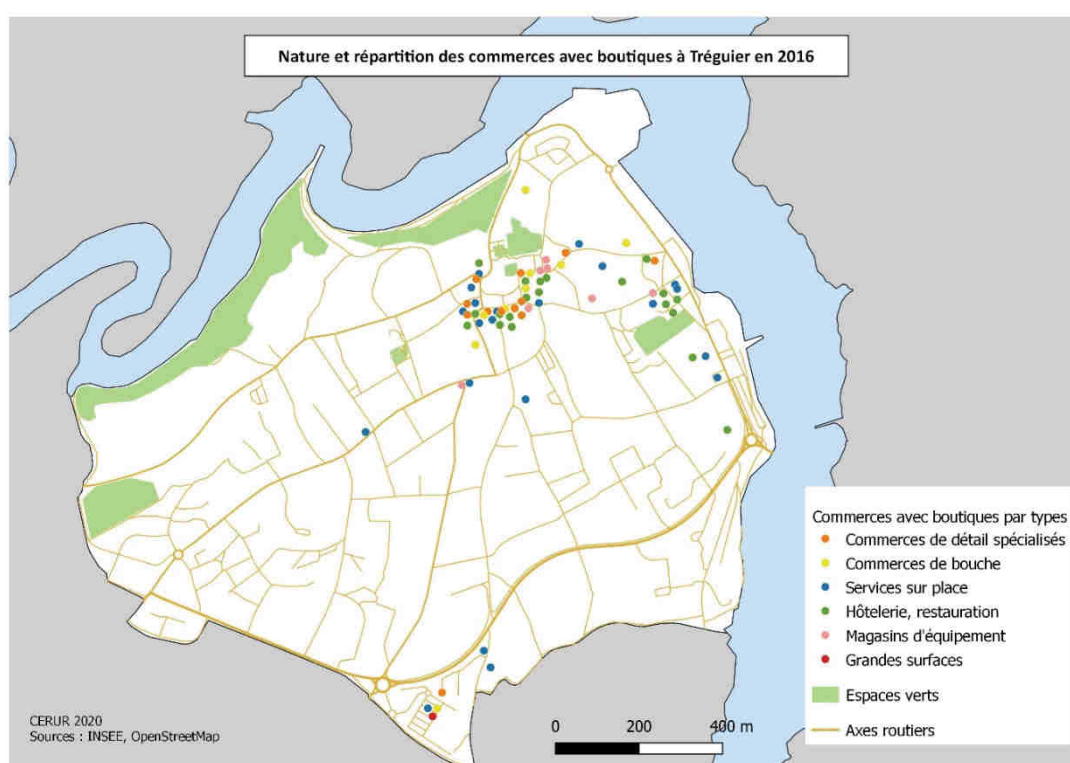
Entre 2010 et 2017, sur 196 transactions immobilières, 144 ont concerné des maisons pour un prix moyen au mètre carré de 1296€.

B. Analyse de l'offre commerciale

Une offre commerciale regroupée en centre-bourg et sur les quais.

Les commerces sont fortement concentrés dans le centre-bourg, avec néanmoins une présence de commerces sur les quais et un espace commercial qui s'est développé au sud de la commune. Pour les élus municipaux, la zone commerciale au sud de la commune ne fait pas concurrence au centre-bourg car elle ne présente pas de galerie commerciale et capte sa propre clientèle. Elle attire ainsi des consommateurs de l'ensemble de la presqu'île. De même, l'offre présente sur les quais (Biocoop, restaurants, assurances) ne ferait pas concurrence au centre-bourg, qui propose surtout des produits alimentaires et artisanaux.

Les élus de la ville considèrent la vie commerciale comme dynamique, dynamisme permis à la fois par les caractéristiques de la population (âgée et faiblement motorisée) et par le développement d'une offre spécifique qui attire des consommateurs extérieurs à la commune par la qualité des produits.



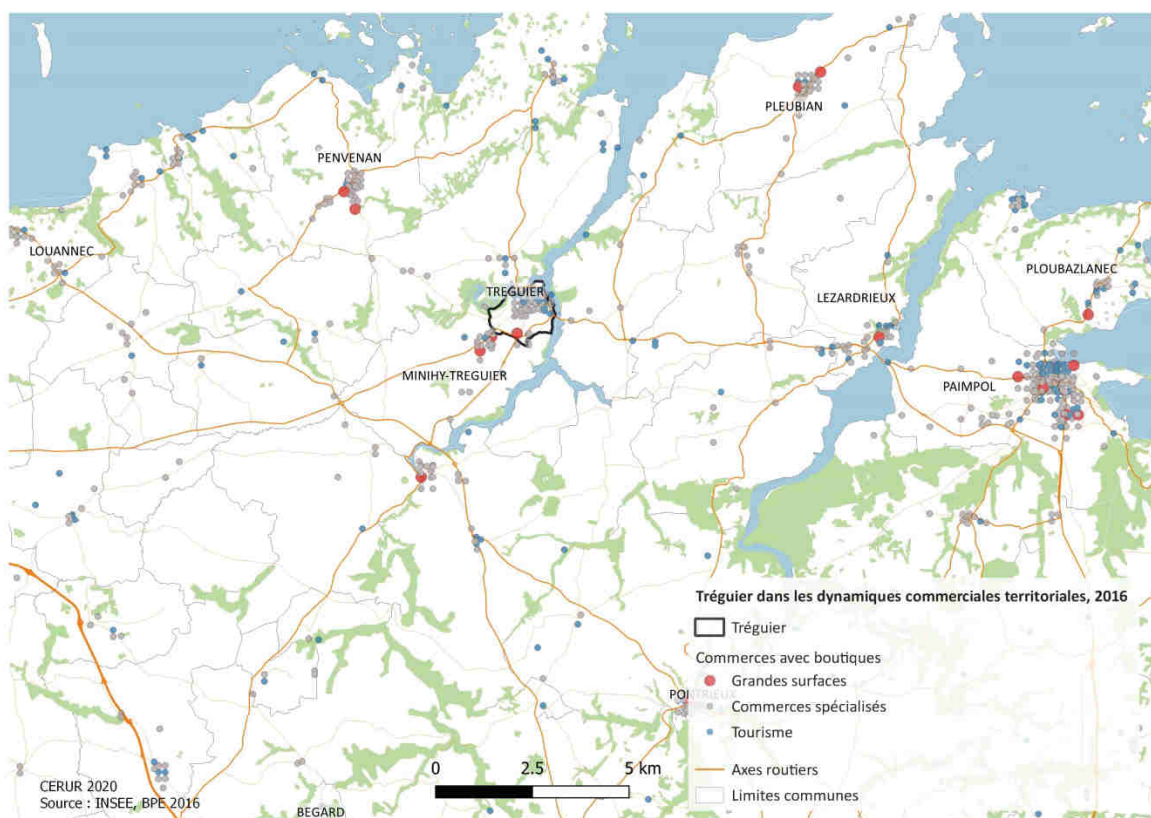
Un marché grand et régulier

Tout au long de l'année, un marché réunit une centaine de vendeurs Place des Halles à Tréguier. Selon les acteurs municipaux, il attire les clients d'un périmètre assez large et rythme la vie commerciale de la commune.

Une commune à l'intersection de routes stratégiques et assez éloignée des grandes agglomérations.

Pour le maire de Tréguier, la commune remplit une fonction de centralité dans le territoire : desservie par plusieurs routes, elle ne serait « ni trop près, ni trop loin des pôles urbains les plus proches ». Cette situation permettrait donc d'éviter à Tréguier une concurrence directe avec Paimpol ou Saint-Brieuc, permettant aux habitants de continuer à consommer dans la commune. Le rôle de centralité de Tréguier est également mis en valeur par une très forte présence des services publics (lycée, gendarmerie, perception, etc.).

Les élus notent aussi que l'absence de Tréguier sur le SCOT jusqu'en 2020 a permis l'installation « sauvage » de petites unités commerciales et particulièrement à Minihiy-Tréguier, aux dépens du développement du centre-bourg. Il apparaît en effet une présence importante de grandes surfaces aux alentours de la commune.



Selon l'INSEE, en 2018, cinq vitrines de plus qu'en 2011 étaient ouvertes. Quatre restaurants et deux boulangeries ont ouvert, compensant la fermeture par exemple de deux librairies et de deux magasins de vêtement, ou d'un fleuriste.

En 2016, on recensait trente commerces pour mille habitants, taux très élevé relativement aux autres communes étudiées.

Une offre concurrente en immédiate proximité du bourg.

Les commerces de proximité et grandes surfaces situés hors de Tréguier sont localisés dans son immédiate proximité, à Minihy-Tréguier. Ils constituent ainsi une concurrence directe aux commerces du centre-bourg.

Pour autant, en s'appuyant sur les dires d'élus et sur le nombre de vitrines commerciales par habitant, la situation commerciale de Tréguier semble positive. Cette proche concurrence ne semble donc pas entraver la dynamique commerciale du centre-bourg de cette petite cité de caractère.



C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg

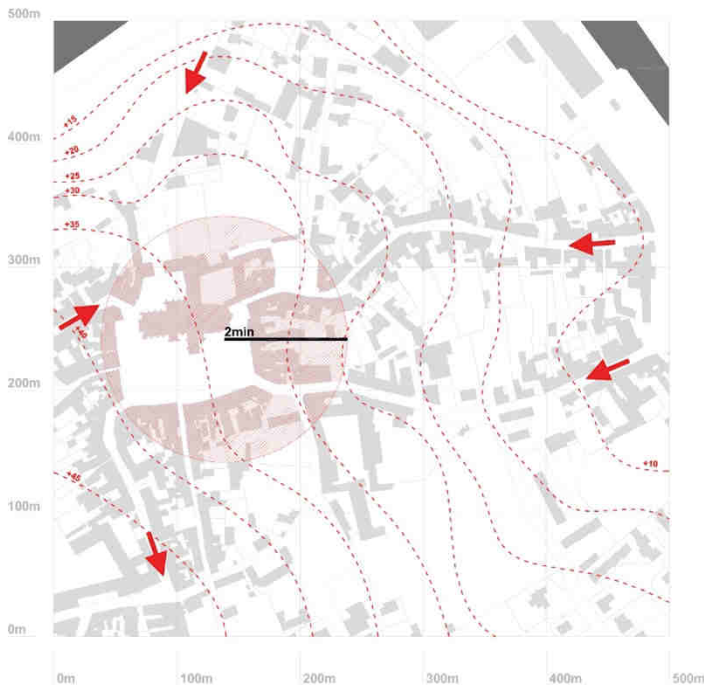
Un bourg au patrimoine valorisé



Le centre de Tréguier possède un noyau commercial fort autour de la place de la Cathédrale qui se disperse dans les rues adjacentes.

Bien que le centre ne soit pas facilement accessible du fait d'une forte topographie, il bénéficie d'une opportunité majeure : le patrimoine historique et religieux. Ce patrimoine valorisé devient une qualité favorable à la dynamique commerciale. Aménagement de l'espace public, travail d'harmonisation des vitrines et stratégie de déplacements urbains ont été travaillés de manière qualitative, en vue de favoriser déambulation et flânerie.

L'aménagement des quais, actuellement en cours de réflexion, est pour Tréguier l'opportunité de développer une polarité commerciale secondaire, complémentaire à celle du centre.



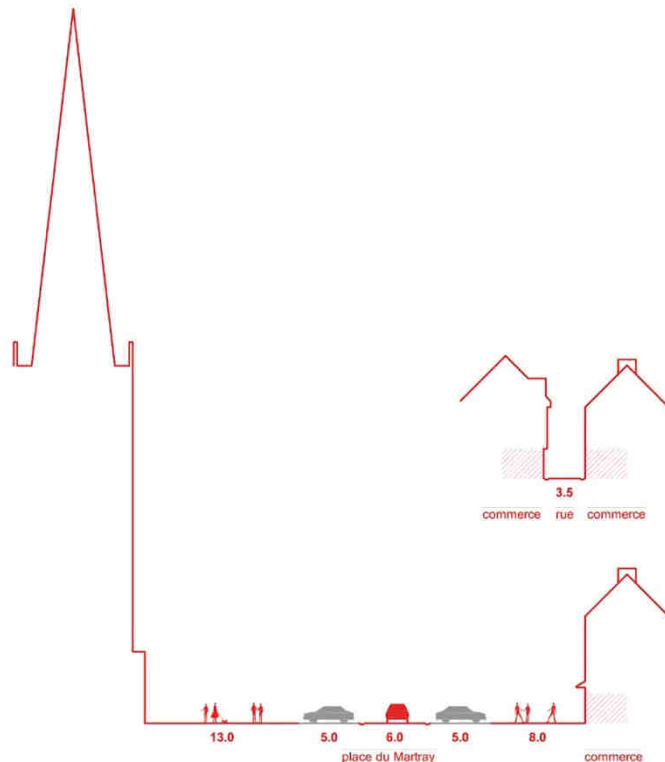
Accès : des déplacements aménagés de manière stratégique

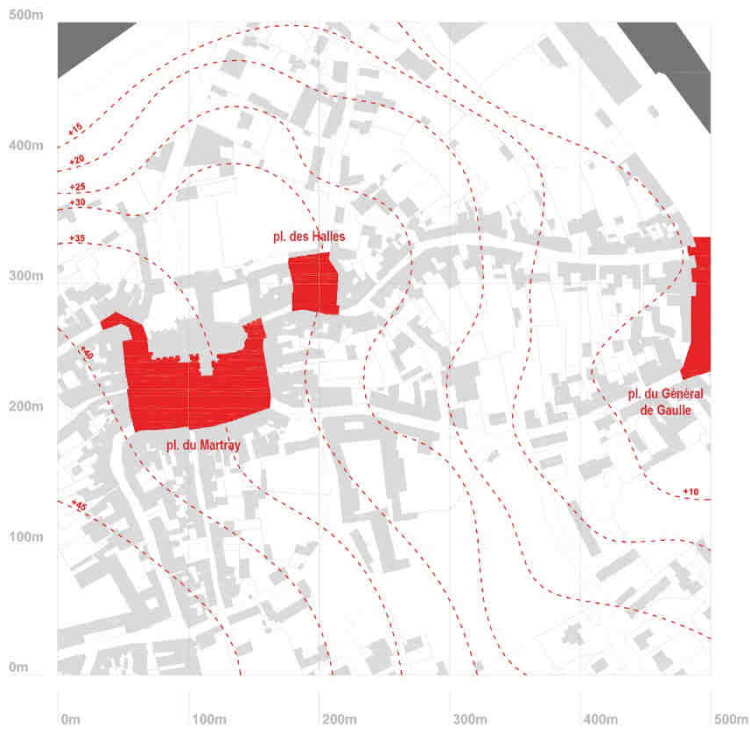
Topographie - Le centre-bourg surplombe l'estuaire du Jaudy à l'Est et la rivière du Guindy au Nord. Positionné à la confluence de ces cours d'eau, la topographie plonge vers ces derniers marquant un dénivelé de plus de 25 mètres entre le port et la place du Martray.

Desserte -Plusieurs rues, disposées en étoile, permettent d'accéder au centre-bourg. Cette disposition et l'étroitesse de certaines rues font du centre-bourg un lieu de destination et non un espace traversé. Le centre-bourg est situé à proximité d'axes majeurs : le boulevard Jean Guéhenno (axe Paimpol - Tréguier) qui contourne Tréguier sur sa limite Sud, et la rue du port qui longe le Jaudy et permet de relier les communes littorales (Plouguiel, Plougrescant, Penvénan...). Sur une grande partie du périmètre de 2 min à pieds, les circulations piétonne et automobile partagent un même espace.



rue du port en direction des communes littorales, accès au centre de Tréguier par les rue Saint-André et Ernest Renan





Espaces publics : entre grandes places et rue étroites

Structure urbaine - Cet espace urbain à typologie médiévale présente un tissu très serré, concentré autour de la place du Martray et de la cathédrale, et qui s'étire jusqu'au port. Dans ce tissu serré, rues et places étaient historiquement habitées de la même manière que les commerces et les logements. Aujourd'hui, les usages ont changé mais le maillage d'îlots denses dessinant rues étroites et places publiques est conservé.

Places publiques - Deux grandes places aux typologies différentes ponctuent les rues Ernest Renan et Saint-André : place du Martray en hauteur et place Général de Gaulle ouverte sur le port. Au croisement de certaines rues l'on retrouve des places de plus petites dimensions, comme la place des Halles.

Aménagements - Les aménagements récents autour de la cathédrale, en partie végétalisés, accentuent la sensation d'un espace partagé entre piétons et automobiles. L'étroitesse des rues ne permettant pas de différencier des espaces propres à chaque mode de déplacement, celle-ci sont également pratiquées tels des espaces partagés.



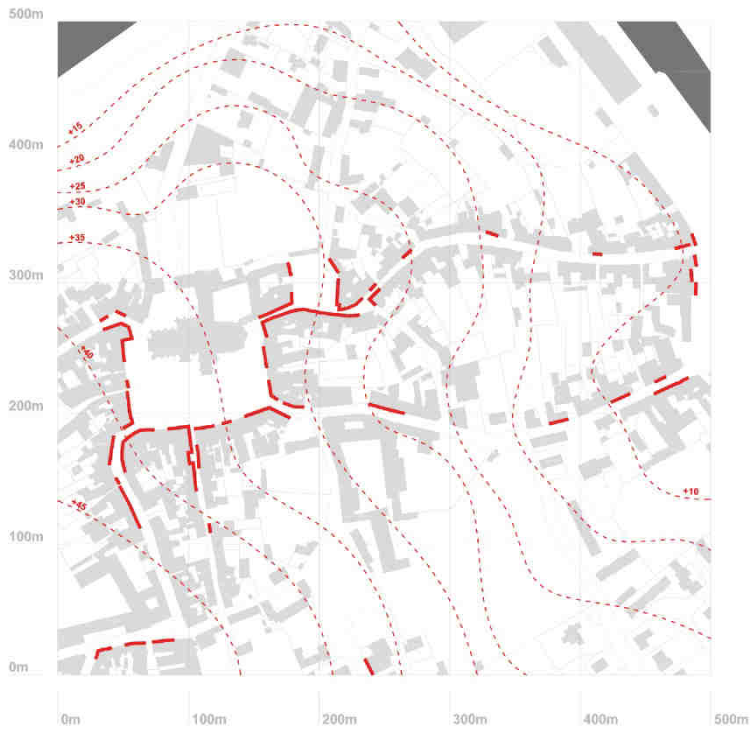
place du Martray



place des Halles



place Général de Gaulle



Façades : un noyau commercial fort au niveau de la place principale

Typologie du bâti - Les commerces se situent au rez-de-chaussée d'immeubles anciens en pierre ou à pans de bois, de hauteur R+2+combles. Aujourd'hui l'accès aux étages de ces immeubles n'est pas séparé du commerce.

Linéaire commercial - Le linéaire commercial s'est constitué le long des rues entre le port et la place du Martray. Il est cependant principalement localisé autour de la place du Martray et de la place des Halles.

Signalétique - La signalétique tend à s'harmoniser selon une charte établie par la commune. Une grande partie des commerces situés autour des places s'approprient l'espace public (terrasses et auvents).



bâti ancien en pierre et pans de bois R+2+combles, place du Martray



bâti ancien à pans de bois, à l'angle de la rue Ernest Renan



bâti ancien à pans de bois R+2+combles, commerce avec terrasse place Général de Gaulle

D. Vision du développement commercial et outils mis en place

Une ensemble d'outils réglementaires, fiscaux, opérationnels mobilisés autour d'une vision stratégique du développement de la commune et de ses fonctions de centralité.

└ Les outils d'urbanisme :

- Le SCOT arrêté pour permettre d'arrêter l'installation « sauvage » de petites unités qui auraient leur place en centre-ville
- Le PLU avec un périmètre de diversification commerciale
- Le secteur sauvegardé comme outil d'urbanisme et de développement pour travailler une image qualitative du centre, jouer sur l'ensemble des détails, créer une émulation entre propriétaires, travailler sur les cônes de vue...
- Dispositif ORI mobilisable sur 12 immeubles – arrêtés de péril possible et accompagnement sur déficit foncier. La collectivité pourrait se porter acquéreur de certains biens, devenir aménageur, engager les travaux, et revendre (car ANAH ne finance que les collectivités et pas les investisseurs privés).

└ La taxe sur les friches commerciales pour résorber la vacance des locaux commerciaux vacants liée à la rétention. La demande d'installation existe en effet, mais les niveaux de loyers sont hors des prix du marché (anciens commerçants âgés restés sur l'âge d'or du commerce de centralité ou propriétaires vivant au-dessus et ne voulant pas être embêtés par des problèmes de mise aux normes).

└ Des réflexions conduites avec les commerçants pour travailler sur des fragilités du tissu commercial qui leur sont imputables :

- Des horaires et périodes d'ouverture non adaptés à la demande (vacances scolaires, ponts...), à la prise en compte des contraintes de saisonnalité.
- Une absence de solidarités et d'organisation sur les ouvertures par absence de travail en commun.
- Des commerçants peu commerçants, dont la valeur du bien se dégrade au moment du départ
- La commune, en lien avec l'Office de tourisme a rassemblé les commerçants sur des solutions d'ouverture mieux coordonnée
- Qualité des enseignes : charte des enseignes et devantures commerciales travaillée avec les commerçants

└ Des actions de facilitation en partenariat avec l'agglomération

- Achat du fonds de commerce par la commune pour un commerce dont la valeur du bien s'est fortement dégradée au moment du départ. Recherche d'un repreneur avec le soutien de la CMA et du service économique de l'EPCI. Travaux réalisés par le repreneur et prise en charge du loyer par la commune le temps des travaux. Fonds de commerce revendu sous forme de crédit vendeur. Opération réalisée avec le soutien financier de LTC par le biais de l'aide à la « reprise du dernier commerce de sa catégorie »
- Des attentes sur le recrutement en cours d'un manager du commerce par l'EPCI qui pourra intervenir sur Tréguier. Des réflexions à conduire sur le développement des outils numériques.
- Pas encore de retours sur l'action « la CCI fait sa tournée » avec Ville et Agglo en décembre : études flashes pour les commerces sur leur stratégie numérique et sur du conseil à l'agencement.

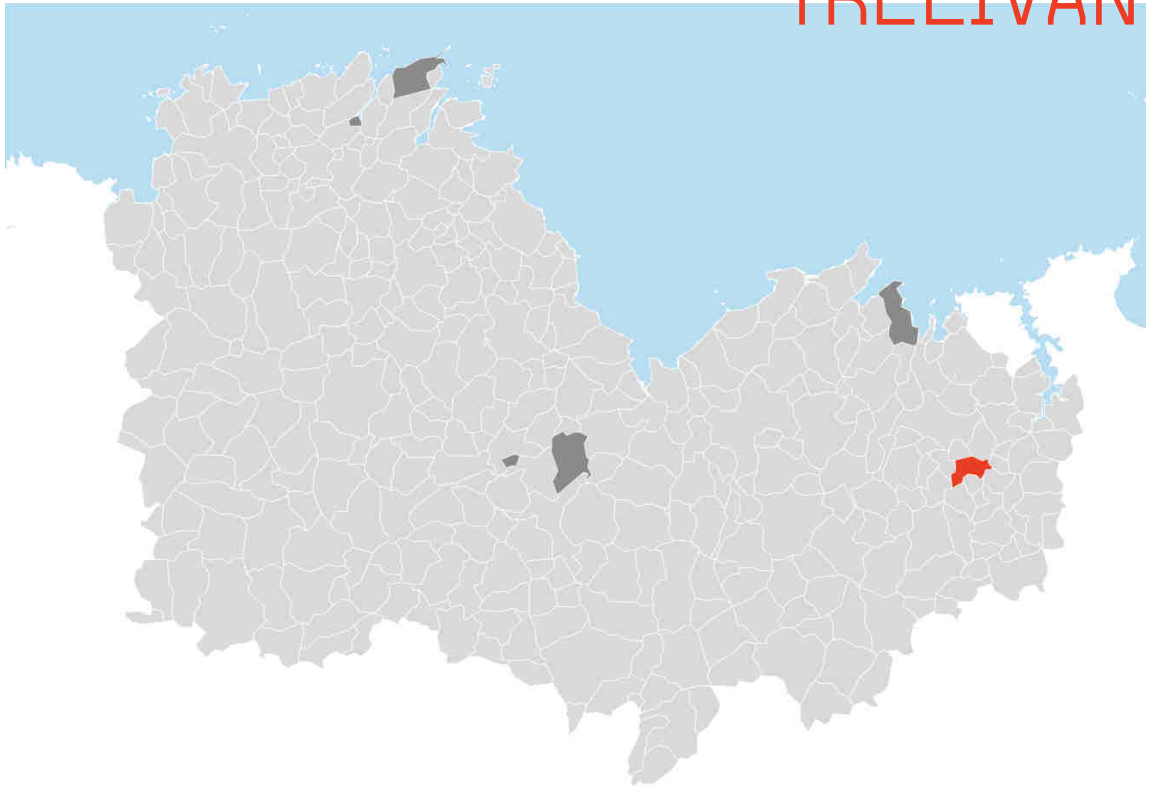
ÉTUDE DE LA
DYNAMIQUE COMMERCIALE
DES CENTRES-BOURGS

Analyse par communes

-

TRÉLIVAN





Située en immédiate proximité de Dinan, Trélivan est une commune périurbaine qui a connu un fort développement depuis les années 2000. En moins de 20 ans, sa population est passée de 2 170 à 2 719 habitants (recensements INSEE 1999 et 2016). Ce développement résidentiel s'explique en partie par la construction de lotissements depuis les années 2000. Sa population est relativement jeune et aisée.

Ancien bourg rural, Trélivan ne comportait il y a 20-25 ans que quelques commerces : un boulanger, une boucherie, une quincaillerie, une pharmacie, un médecin. Aujourd'hui, la liste est bien plus longue, notamment en termes de services à la personne. La commune n'a jamais eu de vocation commerciale dans son histoire

La très grande proximité avec Dinan et ses zones commerciales semble a priori rendre impossible la vitalité commerciale du centre-bourg. Pourtant, Trélivan dispose d'une offre commerciale de proximité, principalement située autour d'une place construite et gérée par un promoteur privé.

Les déterminants de ce maintien sont pluriels selon le maire. D'une part, les aménagements et les cheminements piétons réalisés entre les lotissements et le centre-bourg permettent aux habitants de fréquenter les commerces dans un cadre agréable. D'autre part, le petit ensemble commercial se situe sur un emplacement stratégique : il permet de capter les flux automobiles entre les communes de la première ou deuxième couronne et Dinan. Autre élément, la commune pratique de la commande publique pour soutenir ses commerces. Enfin, l'école et les services (santé notamment) génère des flux et anime le centre-bourg les jours de semaine.

Ces différents facteurs expliquent en partie le dynamisme commercial relatif de Trélivan, même si certains commerces comme l'épicerie présentent des signes de fragilité. Au nord de la commune se déploie une offre commerciale (plateau de l'Aublette), dont la fréquentation est sans commune mesure avec le centre-bourg.

- A. Présentation du territoire**
- B. Analyse de l'offre commerciale**
- C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg**
- D. Vision du développement commercial et outils mis en place**

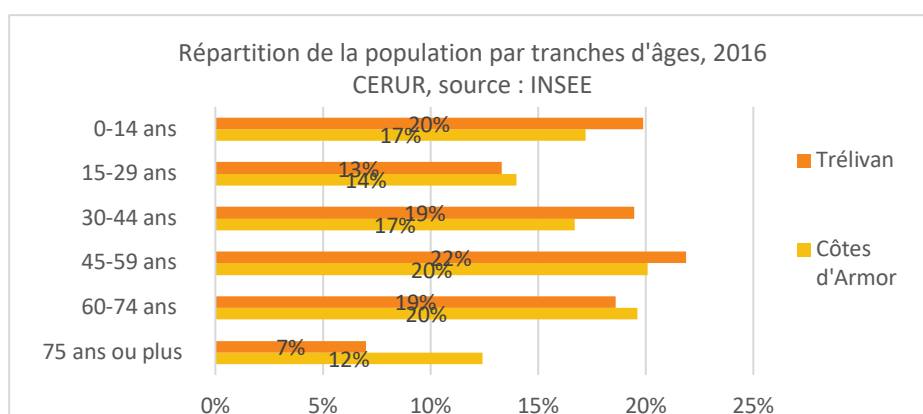
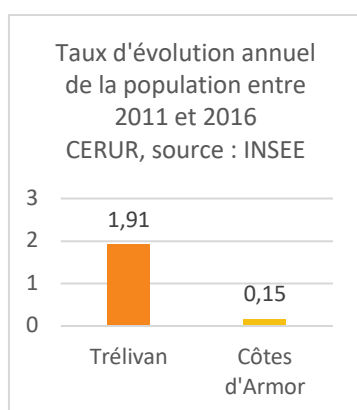
Trélivan

A. Présentation du territoire

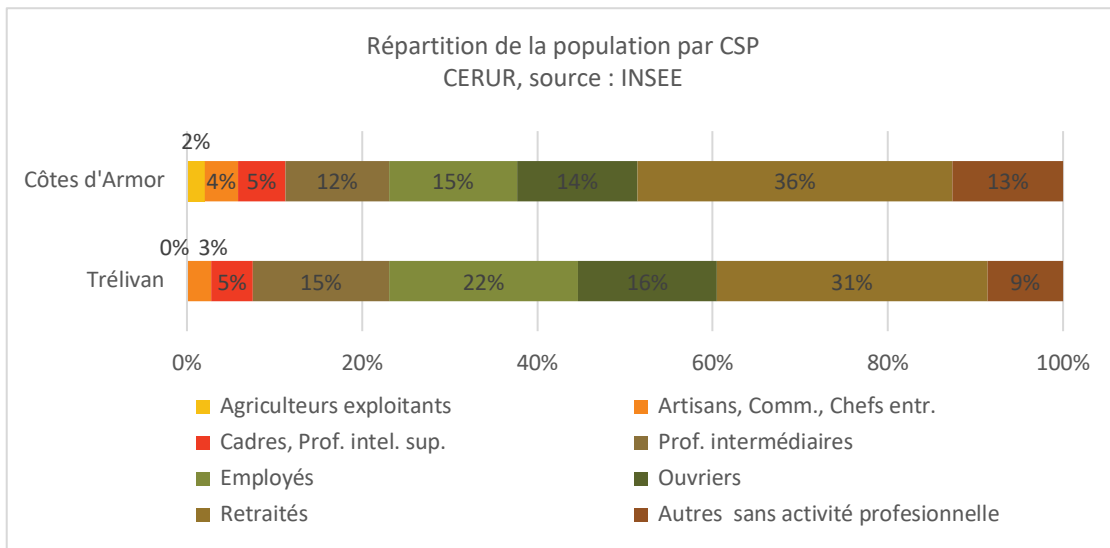
Une population jeune, en forte croissance et largement motorisée.

En 2016, la population de Trélivan s'élevait à 2719 habitants. Entre 2011 et 2016, la population de Trélivan a connu une croissance rapide par rapport à la croissance départementale avec une hausse de 1,91% par an. Pour les acteurs municipaux, cette augmentation de population s'inscrit dans une tendance qui remonte aux années 2000, pendant lesquelles le rythme de construction de logement, soutenu, a permis la reprise de la croissance, après une chute dans les années 1990. Les élus témoignent également d'une attractivité de la commune exercée sur les ménages de la région de Dinan au moment de leur retraite.

La population reste tout de même plus jeune que la population départementale avec des parts supérieures à la moyenne départementale pour les tranches d'âge en-dessous de 60 ans et inférieures au-delà de 60 ans.



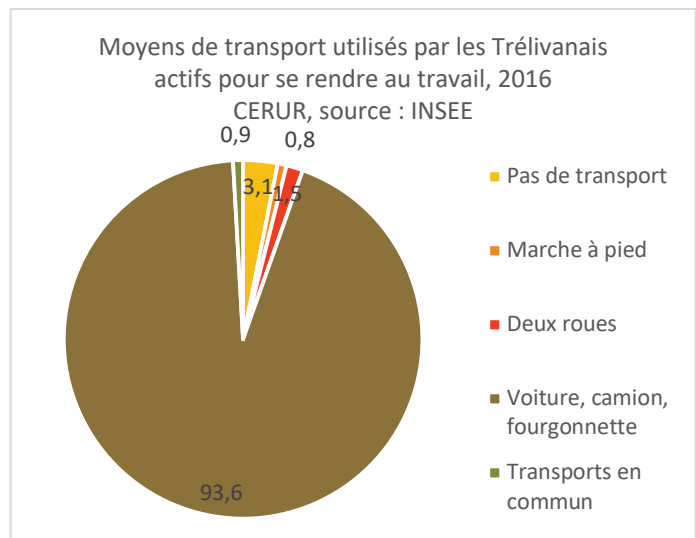
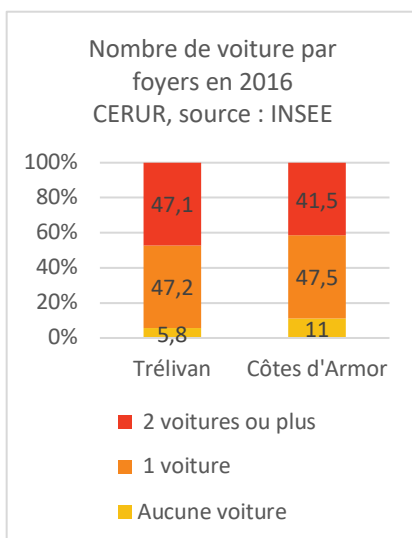
Si l'agriculture est absente à Trélivan, les parts d'employés et d'ouvriers sont supérieures aux moyennes nationales. Les taux de retraités et d'actifs inoccupés restent quant à eux plus faibles que les taux à l'échelle départementale.



Le revenu net moyen par foyers est très légèrement supérieur au revenu moyen départemental, puisqu'il représente 103% du revenu départemental. Le taux de chômage, de 9,4% est inférieur à la moyenne armoricaine.

Seulement 12,68% des actifs occupés de Trélivan travaillent sur la commune. Pour les acteurs municipaux rencontrés, la majorité des actifs travaillent à Dinan et Quévert et quelques-uns travaillent à Saint-Malo, Rennes ou Saint-Brieuc.

Les foyers de Trélivan possèdent plus de voiture que la population départementale et une immense majorité utilise la voiture pour se rendre au travail.



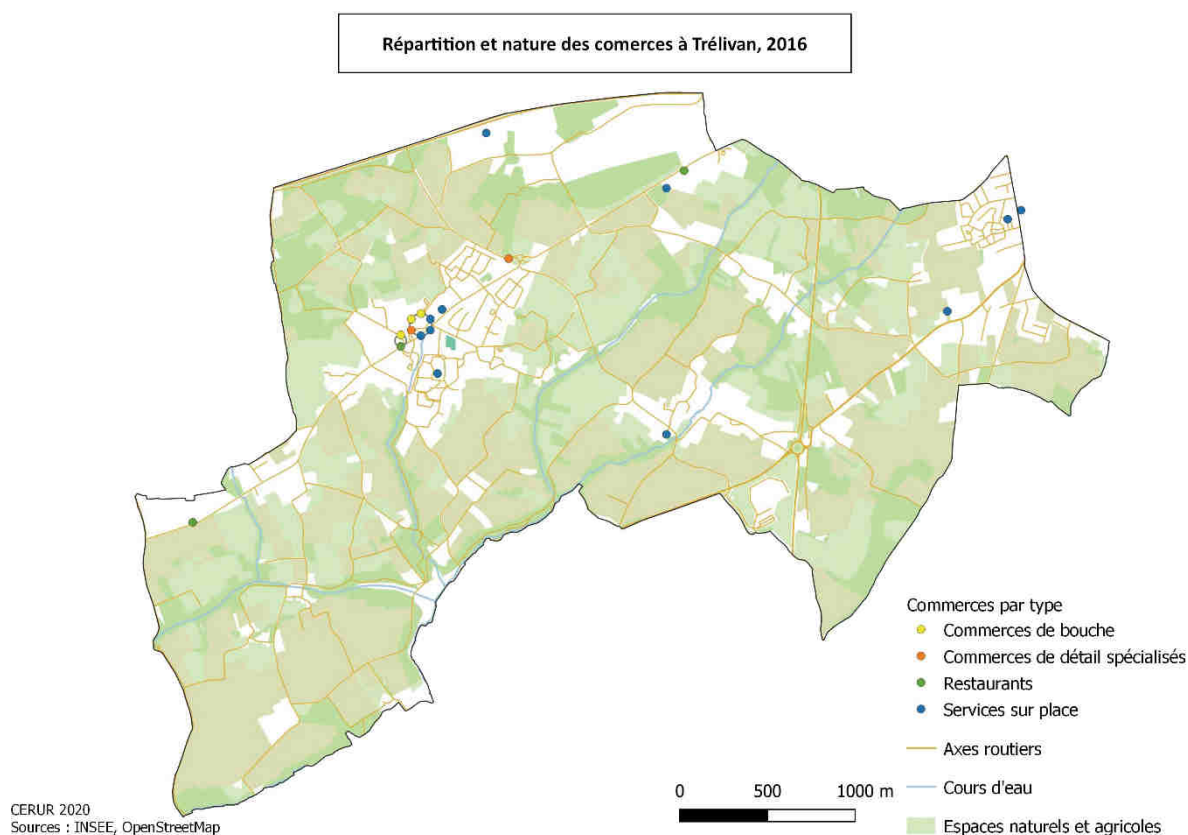
En 2016, seulement 2,28% des logements étaient utilisés comme résidences secondaires. Les 166 transactions immobilières entre 2020 et 2017 ont toutes concernées des maisons, avec un prix moyen de 1 421€ au mètre carré.

B. Analyse de l'offre commerciale

Un centre-bourg définit par la présence des commerces.

Le nombre de commerce à Trélivan est faible par rapport à la superficie du territoire et à la population, puisque l'INSEE recensait en 2016 sept commerces pour mille habitants. La quasi-totalité de l'offre commerciale du centre-bourg est concentrée autour d'un pôle créé ex-nihilo et par une action privée de promotion immobilière.

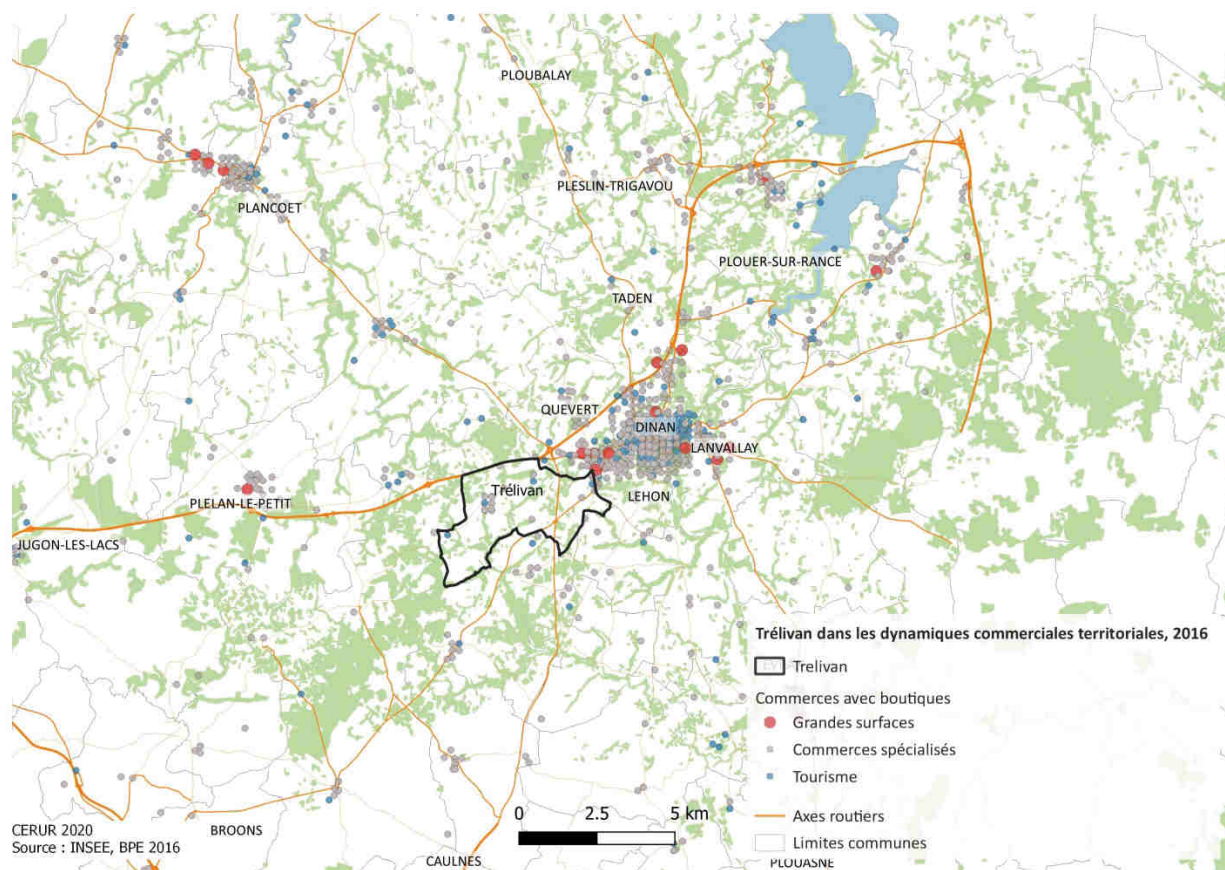
Au-delà, offre commerciale est développée au nord de la commune, le plateau de l'Aublette accueille une zone commerciale d'ampleur, proposant une offre diversifiée aux habitants.



En l'absence de marché, des commerces éphémères s'implantent.

S'il n'y a pas de marché à Trélivan, des commerçants ambulants y ont institutionnalisé leurs passages, notamment un camion à pizza, présent les mardi et samedi soir.

Une commune dans la périphérie de l'agglomération de Dinan.

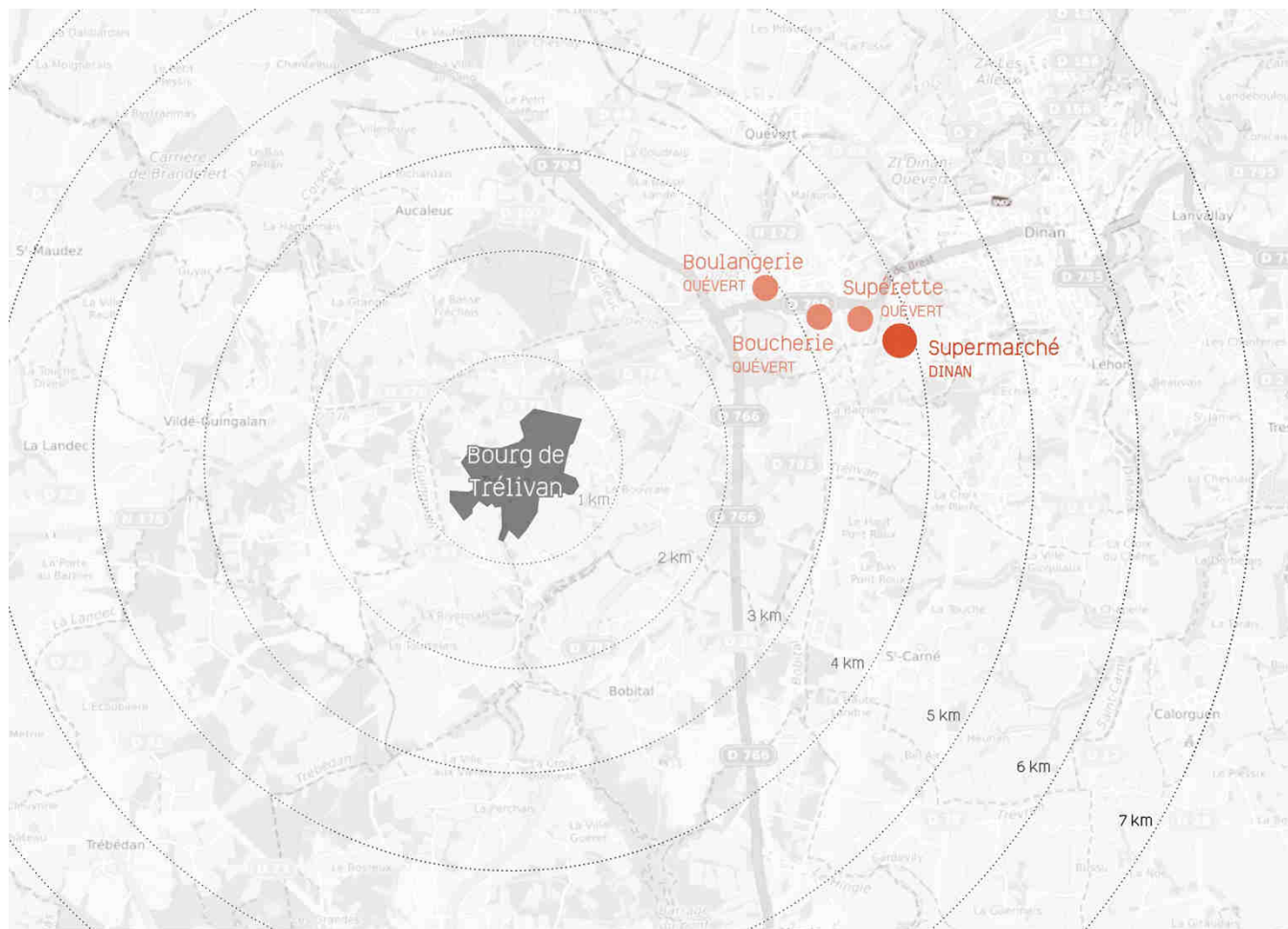


Trélivan se situe avant tout dans la périphérie immédiate de Dinan, ville de centralité qui concentre une offre commerciale d'ampleur. Trélivan joue donc le rôle de ville de passage, traversée par la route départementale. Pour les élus, cette proximité est source de difficultés pour le commerce du bourg, puisqu'ils déclarent : « *A trois kilomètres de Trélivan, vous arrivez à satisfaire toutes vos envies !* » et soulignent que pour les habitants du quartier résidentiel collé à Dinan, il est plus rapide d'aller au Carrefour ou Leclerc de Dinan qu'à la boulangerie du centre.

Une offre commerciale concurrente regroupée autour du Plateau de l'Aublette

Les commerces de proximité et les grandes surfaces situées les plus proches de Trélivan sont localisées autour du Plateau de l'Aublette, à cheval entre Quévert et Dinan. Ce pôle commercial constitue la principale concurrence pour les commerces du centre-bourg de Trélivan, d'autant plus qu'ils se situent sur la départementale traversant Dinan.

Néanmoins, cette concurrence en grande proximité ne semble pas entraver la dynamique commerciale du centre-bourg de Trélivan.



C. Analyse urbaine et morphologique du centre-bourg

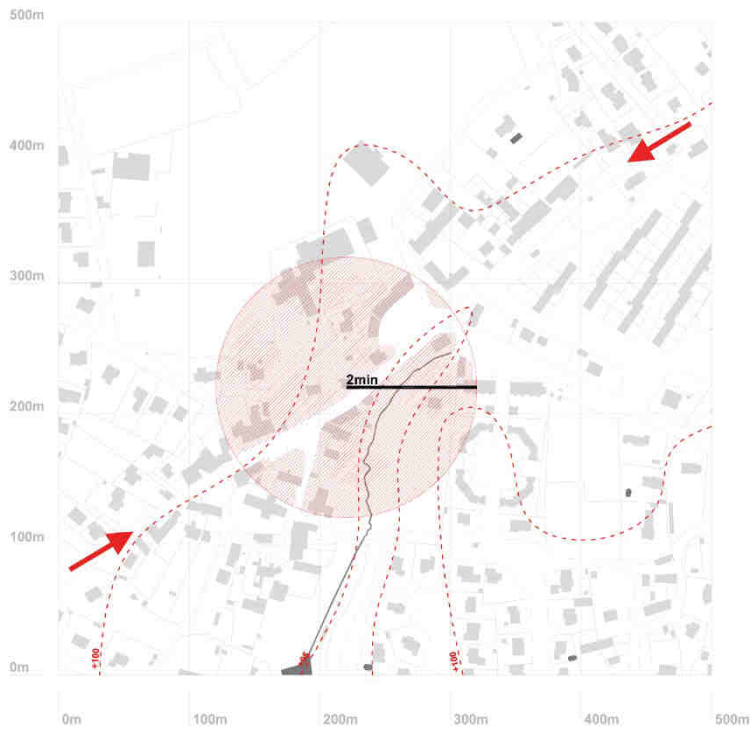
Un bourg en longueur avec des polarités



Le bourg de cette commune périphérique à Dinan, est traversé d'une route très fréquentée. Urbanisée en longueur puis en épaisseur, la commune a su tirer parti de cette typologie pour en faire une opportunité favorable à l'installation de quelques commerces.

Une stratégie globale a été mise en place concernant la mobilité avec le développement des cheminements doux comme maillage sur toute la commune. Cela offre aux habitants la possibilité de venir fréquenter les commerces dans un cadre agréable.

La stratégie concernant la structure urbaine est quant à elle moins qualitative : les aménagements ont été réalisés au gré des opportunités. Le linéaire commercial est aujourd'hui distendu entre une placette récente d'un côté et le bourg ancien de l'autre sans lien particulier. L'aménagement de la rue principale n'a pas encore été pensé comme opportunité à la valorisation des commerces en place : celle-ci favorise encore les déplacements rapides en voiture.



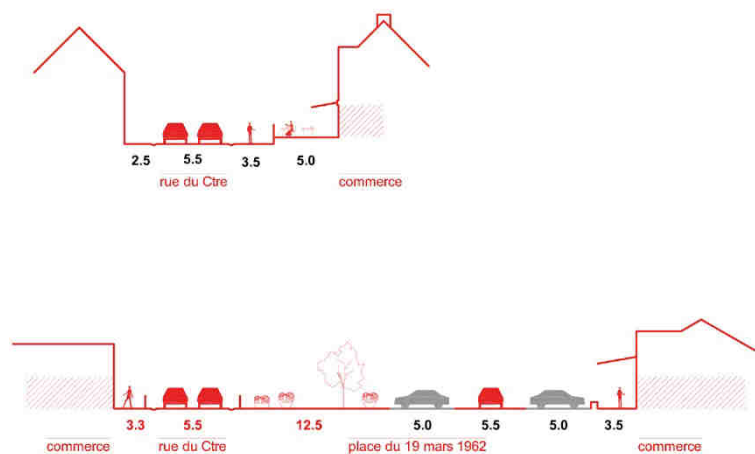
Accès : une route passante qui traverse le bourg

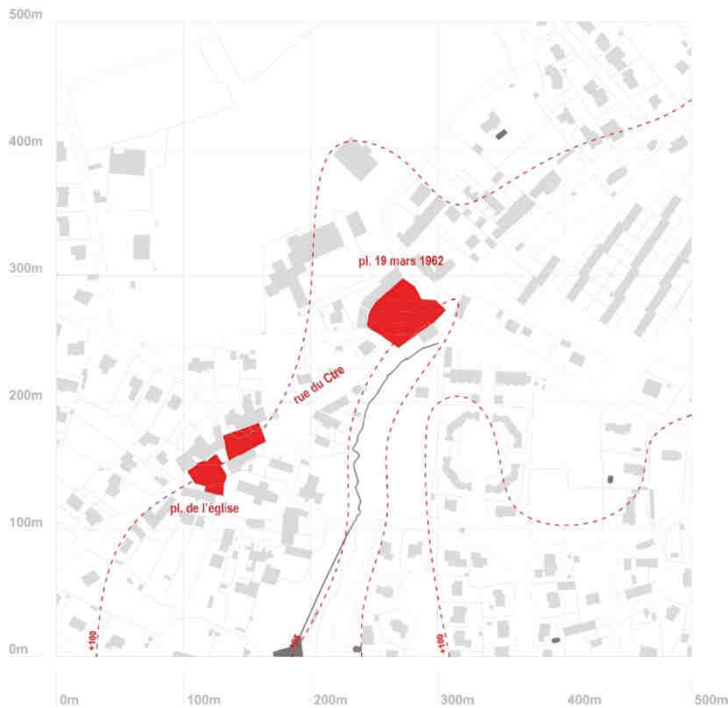
Topographie - Un faible relief est cependant marqué par la présence d'un petit cours d'eau. Le centre s'étire à une altitude +100 mètres.

Desserte - Le centre-bourg est traversé par la route menant à Dinan, nommée rue du Ctre au sein de Trélivan. Deux petits pôles commerçants sont situés le long de cette rue à une distance de 2min à pieds. L'accès se faisant principalement en voiture, des parkings sont situés aux abords de chacun d'entre eux.



rue du Ctre





Espaces publics : deux polarités marquées

Structure urbaine - Le centre-bourg, originellement construit autour de la place de l'église, s'est développé le long de la route menant à Dinan. Différentes époques se lisent le long de cette route. Le caractère diffus du tissu urbain reste un invariant.

Places publiques - Les places publiques sont de petites dimensions, leurs typologies correspondent à leur époque de création. Les petites places historiques sont entourées d'anciennes maisons en pierres et s'installent en « patte d'oie » entre l'église et la rue du Ctre. La place du 19 mars 1962, plus récente, prend forme entre deux bâtiments récents ne comprenant que des cellules commerciales. Chacune de ces places se raccroche à la rue du Ctre telle une ponctuation.

Aménagements - Deux types de places, deux types d'aménagement. Place de l'église la rue fait partie de la place, l'aménagement sobre et relativement homogène renforce cette unité. Place du 19 mars 1962, la rue est éloignée créant une place plus enclavée. Le nombre important de pots et potelets renforce le caractère routier de cette place.



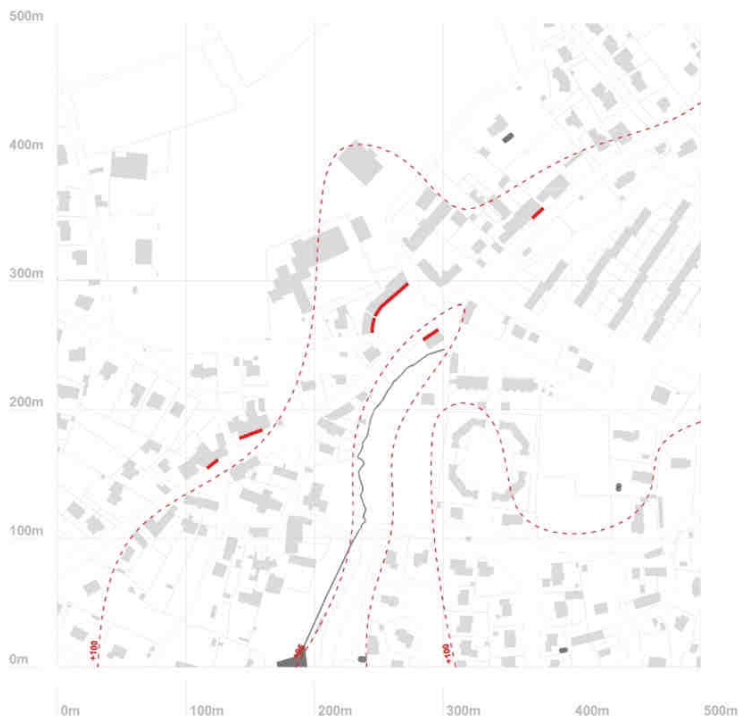
place du 19 mars 1962, «centre commercial» récent



rue du Ctre



place de l'église, rez-de-chaussée commerciaux dans des maisons anciennes



Façades : des commerces inscrits selon les deux polarités

Typologie du bâti - Certains commerces ont pris place dans des maisons anciennes en pierre, comprenant un seul étage. Les rez-de-chaussée ont conservé des ouvertures originelles. Les commerces de la place du 19 mars 1962, sont situés dans des cellules commerciales récentes, exclusivement dédiées à cette activité.

Linéaire commercial - Le linéaire commercial installé le long de la rue du Ctre se lit en pointillé. Ce sont les places sur lesquelles ils sont installés qui marquent la présence de commerces.

Signalétique - Pour les commerces situés place du 19 mars 1962, la typologie des bâtiments crée d'elle-même la signalétique commerciale.



cellules commerciales récentes, situées aux abords de la mairie



cellules commerciale récente, située aux abords de la mairie



bâti ancien en pierre R+1+combles, avec rez-de-chaussée commercial et logement aux étages

D. Vision du développement commercial et outils mis en place

- 7 Un aménagement de commerces en centre bourg confié à un investisseur privé, avec mise à disposition du foncier par la commune « *jouer sur l'intérêt commun* » : installation de petites cellules commerciales accessibles et visibles pour profiter des flux vers Dinan et exploiter la morphologie d'un bourg rue.
- 7 Difficulté ensuite pour la commune de maîtriser le devenir des commerces, le gestionnaire fixant les règles et les niveaux de loyer.
- 7 Une vision du développement commercial qui s'appuie sur le développement résidentiel de la commune et son attractivité de proximité : aménagements du centre bourg, liaisons douces entre lotissements et bourg, effacement des réseaux. Accompagner cette dynamique par le développement des services
- 7 La commande publique comme principal soutien à l'activité commerciale
- 7 Contacts informels avec les commerçants non réunis en collectif. Pas de rencontres formelles, collectives.