Falaises du Talou

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

LE TISSU COMMERCIAL A ENVERMEU

Rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité - 2026



Introduction

Envermeu est une commune comprise dans la Communauté de communes Falaises du Talou et située en Normandie dans le département de la Seine-Maritime. Située à quelques kilomètres de la côte, traversée par l'Eaulne et proche de l'agglomération dieppoise sa population est de 1973h en 2022 (en retrait de 1,1% depuis 2016)

Le portrait du commerce local

Parmi les 146 commerces identifiés sur Falaises du Talou , Envermeu en comporte 35 en 2026 soit une baisse de 15% depuis 3 ans.

Envermeu	Saint Nicolas d'Aliermont	Petit Caux	reste du territoire
35 commerces	42 commerces	48 commerces	22 commerces

Les professions les plus représentées :

Secteur	Effectif	Pourcentage
Services	9	26%
Cafés, hôtels et restaurants	5	14%
Métiers de bouche	5	14%
Equipement de la maison et loisirs	4	11%
Soins de la personne et Bien être	3	9%
Autres catégories	9	26%
TOTAL	35	100%

Les professions les moins représentées :

Typologie	Nombre	%
Santé/para santé	3	8.5%

Equipements de la personne/culture	2	5.70%

A Envermeu comme sur le territoire, les commerces de l'équipement de la personne et ceux liés à l'équipement de la maison sont peu représentés.

Le profil de l'équipement commercial tend vers une réponse aux **besoins primaires : commerce alimentaire, soins de la personne et services. Concernant les commerces alimentaires, le rapport au nombre d'habitants n'est pas favorable,** il est en moyenne en dessous des taux références identifiés dans le diagnostic du PLUi. A ce stade de l'analyse, Il est déjà essentiel de maintenir ce potentiel.

Il faudra s'interroger sur la capacité à répondre aux besoins suscités par un apport de population supplémentaire. **La présence d'une grande surface à taille raisonnable permet certes de retenir une partie de la population mais elle ne peut totalement répondre à la forte concurrence d'enseignes d'hypermarchés avec plusieurs grandes surfaces implantées en limite des territoires voisins.**

ANALYSE DE LA CENTRALITÉ ET DE LA CONTINUITÉ COMMERCIALE

Le taux de centralité se caractérise par le nombre de commerces situé dans le centre-bourg, dans un périmètre de 5 minutes de marche.

	Lisibilité de la centralité	Continuité commerciale
Envermeu	La centralité est clairement perceptible. Elle se traduit par une concentration claire des fonctions administratives, des services et des commerces dans le centre bourg. **Plus de 60% des commerces y sont regroupés.**	L'offre commerciale est dense dans le périmètre central. La continuité est toutefois divisée **en 3 pôles** par les rues des canadiens, de St Laurent et de la Poste (place Gérard Picard, mini-centre commercial, rue St Laurent).

QUELQUES INDICATEURS

Tissu alimentaire commercial

Le tissu commercial alimentaire est considéré complet quand il comporte dans un espace défini : une boulangerie, une boucherie/charcuterie et une épicerie. Dans ce cas, les besoins basiques dit de « quotidienneté » sont satisfaits.

A Envermeu, le **tissu alimentaire commercial** est **complet et équilibré** (2 boulangeries, 2 boucheries, 1 épicerie de Proximité et une « locomotive alimentaire », 1 supermarché). Il confère au bourg un minimum d'attractivité commerciale.

Taux de diversité

Le taux de diversité mesure le rapport entre le nombre de commerces répondant à des besoins non quotidiens et le nombre de commerces total. C'est un indicateur intéressant pour situer la capacité du territoire à attirer une clientèle plus éloignée.

A Envermeu comme sur Falaises du Talou, **ce taux est faible et en dessous de l'indicateur national** (presque 14% contre 30% en moyenne nationale). La commune d'Envermeu dispose de l'écart le moins important du territoire.

Victime de l'influence des centres commerciaux, des enseignes spécialisées périphériques et de l'émergence du e-commerce, la présence de ce type de commerces a fortement reculé depuis le début des années 2000. **Envermeu offre une typologie de commerces à dominante présentielle et de quotidienneté.** Pour autant, on observait il y a encore 2 ans une tendance à un **retour à des propositions non alimentaires et à des activités nouvelles.** Mais les derniers retournements de conjoncture freinent ces projets.

Taux de convivialité

Le taux de convivialité se mesure par le nombre d'établissements identifiés dans la catégorie : « cafés hôtels restaurants (CHR) » par rapport à l'ensemble. Il permet d'évaluer la capacité d'un bourg à générer de la vie sociale à travers le prisme du commerce.

Envermeu	Saint Nicolas d'Aliermont	Petit Caux	Moyenne nationale
14%	17%	28%	20%

Ce taux a encore baissé (14%) à Envermeu avec la fermeture du Café de la Poste fin 2024.

Taux de renouvellement commercial

Le taux de renouvellement commercial se caractérise par le nombre de commerces ayant changé d'exploitant dans les cinq dernières années. Le taux à Envermeu (25%) est dans la moyenne nationale (entre 20 et 30%). Ce chiffre traduit l'intérêt actuel des porteurs de projets pour exploiter un commerce dans la commune. D'où la nécessité de préserver l'offre pour alimenter le renouvellement.

Les perspectives commerciales du territoire

Un taux de vacance faible

Le taux de vacance se caractérise par le nombre de commerces vacants par rapport au nombre total de locaux commerciaux.

Sur le territoire de Falaises du Talou, **ce taux est faible à 4,55%** (début 2026). Ce taux est de 7% à Envermeu. Ce faible taux s'explique par la **vie commerciale active** mais aussi par la **transformation historique de certaines cellules commerciales en logement** notamment à Envermeu (rue des Canadiens). Il est en passe de baisser par 2 effets contradictoires : la réoccupation d'un local par un commerce et la probable transformation d'un local en logement, Place Gérard Picard.

➡ Ce taux faible peut **rendre difficile la redynamisation du centre-bourg** par l'impossibilité à y insérer une nouvelle génération de commerces.

Création d'une Union commerciale intercommunale

Avec l'accompagnement de la Communauté de communes Falaises du Talou et des communes du territoire, les commerçants ont décidé de s'associer et de se regrouper en créant une Union Commerciale à l'échelle intercommunale. En septembre 2023, **le Talou Uni a été créée pour proposer des actions commerciales et devenir un atout de la dynamique économique. Envermeu regroupe 22 adhérents actuellement** avec une bonne représentation dans le conseil d'administration. L'effectif adhérent reste stable depuis la naissance de l'association.

Des collectivités territoriales sensibilisées à l'importance du commerce

En complément du rôle de la collectivité, **les communes jouent un rôle important et indispensable** dans la dynamique commerciale. Elles sont particulièrement **attentives à l'évolution commerciale et favorable à la coordination. A Envermeu,** dès l'installation du nouveau conseil municipal un élu **référent commerce et économie a été désigné laissant présager un travail partenarial entre la commune et Falaises du Talou.**

Les nouvelles donnes de la mobilité favorables au commerce de proximité

Envermeu dispose d'un taux de personnes âgées (+de 60 ans) légèrement supérieur aux indicateurs Falaises du Talou et nationaux. Les coûts contraints générés par les carburants poussent nos habitants à réfléchir à l'optimisation de leurs déplacements. Répondre à ces enjeux de mobilité est aussi une opportunité pour le commerce de proximité.

La Communauté de communes Falaises du Talou conduit une **politique résolument tournée vers le développement durable** avec un volet mobilité d'avenir conséquent **(Transport à la Demande, aide à l'achat de vélos électriques, etc.).** La présence d'un maillage de commerces de proximité est un vecteur indispensable de cette politique.

De nouvelles activités commerciales toutefois

Malgré un taux de diversité plutôt faible, **Envermeu connait des créations de nouvelles formes de commerces mais peine parfois à les maintenir.** Par exemple, parmi les nouveaux commerces installés ces 3 dernières années, on peut retrouver **un spécialiste de l'audition, Services à la personne, Armurerie, un commerce d'habillement, une boutique de micro- informatique, d'accessoires pour animaux.** Ces 3 derniers commerces ont malheureusement fermé pour différentes raisons.

Un projet d'envergure amenant une perspective d'apport de population

La relance de la filière nucléaire va se traduire par **la construction d'une première paire d'EPR qui sera réalisée à Penly** en Seine-Maritime en extension de la centrale nucléaire existante.

➡ **Ce projet d'EPR2 à Penly représente une réelle opportunité, notamment en termes d'emploi et de développement économique pour l'ensemble du territoire y compris Envermeu sous réserve de la présence d'une offre de commerces apportant une réponse à ces nouveaux besoins en quantité et en diversité.**

L'image positive du commerce de proximité

Depuis la crise du Covid-19, l'image véhiculée par le commerce de proximité a été renforcée. L'adaptation aux changements de comportements d'achat des consommateurs reste un enjeu important du territoire, notamment pour le développement du commerce de proximité.
De l'avis de beaucoup d'observateurs les habitudes de consommation se sont vite réinstallées au profit des grandes zones commerciales environnantes et surtout du e-commerce qui progresse toujours en 2025. Les tendances étant fluctuantes, les grands centres commerciaux sont, en 2026, à leurs tours confrontés à des déficits de fréquentation.

Des études récentes confirment que la vitalité et la diversité des commerces de centre-bourg restent une préoccupation importante dans l'esprit des consommateurs contemporains. Ces derniers attendent des collectivités qu'elles soient actrices dans ce sens.

Les menaces pesant sur le commerce d'Envermeu

Une dynamique nationale peu favorable au commerce

Les commerces de proximité sont particulièrement exposés aux différentes crises et aléas qui s'enchainent ces dernières années. Elles ont **provoqué une fragilisation sensible du modèle économique** des commerces du territoire. Des commerces souffrent d'une précarité de trésorerie, une faiblesse des investissements de modernisation et toujours aussi peu de perspectives sur les mois et années à venir. La manifestation de ces chocs se traduit depuis 2023, par le retour de liquidations. Depuis septembre 2023, **le retour de l'inflation ne plaide pas en faveur du commerce de proximité.** Les coûts des carburants et le défi de la mobilité peuvent laisser espérer un retour d'intérêt pour la proximité.



Des commerces locaux qui peinent à se moderniser

Par suite des difficultés de projection des commerces, **les commerçants hésitent à investir dans la modernisation de leur boutique.** A Envermeu, **5 commerces (soit près de 14% du total) présentent une devanture pouvant être rénovée.**
A contrario, seulement 2 commerces semblent nécessiter une amélioration de l'agencement intérieur. L'amélioration énergétique concerne plus de locaux.

Pour combler cette frilosité, **la Communauté de communes a décidé d'apporter une aide à l'investissement pour les commerces.** Depuis le début de l'année 2024, porté par la collectivité et la Région Normandie, **le dispositif**

ACTE apporte une subvention pour la modernisation des équipements et des vitrines à hauteur de 40% du montant des travaux.

Une menace de transformation de locaux en logements et une diversité fragilisée

Comme au niveau national, **le taux de propriétaires/ exploitants a considérablement baissé dans le temps.** Ainsi, à Envermeu 50 % des locaux sont en location. Ces chiffres traduisent la difficulté à acheter ses propres locaux et la volonté des propriétaires d'en faire un investissement et à limiter les **mises aux normes notamment sur le plan énergétique** (isolation, double vitrage, d'éclairages et chauffages non adaptés). Ce qui peut compter avec l'explosion des coûts des fluides. Par répercussion, un local qui n'a pas été modernisé complique la transmission du fonds. De plus, **le projet d'EPR2 à Penly attise l'intérêt spéculatif des propriétaires à transformer des locaux en logements.** Les locaux commerciaux actuels n'échappent pas à cette menace. Le phénomène de déprise amorcé depuis les années 2000 est particulièrement visible à Envermeu., notamment rue des Canadiens. En 2026, le local de l'ancienne toiletteuse est menacé par une conversion en logement suite à la vente de l'immeuble. Une boutique de chaussures a été transformée en agence immobilière en 2025. D'ailleurs plusieurs porteurs de projet se sont manifestés auprès des services de Falaises du Talou sur ce type de profession ces 2 dernières années.



Le bilan et rapport avec le Droit de Préemption Commercial

Le commerce est reconnu comme vecteur de dynamisme de la commune pour son rôle essentiel dans la structuration et la cohésion sociale du centre-bourg.

Toutefois, **des menaces récurrentes pèsent sur le commerce :**

- Les aléas conjoncturels et les transformations permanentes et rapides de la société de consommation.
- Les transmissions et cessations sont des évènements de droit privé complexes à maîtriser. Elles peuvent déstructurer l'équilibre fragile du tissu commercial local. Le maintien d'une diversité de l'offre est un enjeu majeur pour la commune. Tous les spécialistes admettent qu'elle contribue et qu'elle est essentielle à l'attractivité de la centralité de demain.

La Communauté de communes Falaises du Talou, par sa compétence Développement Économique, apporte un certain nombre de réponses mais doit compléter ses outils pour maintenir une diversité du linéaire commercial.

Une communauté de communes agissante en faveur du commerce de proximité

En 2021, la Communauté de communes a décidé de recruter un manager de commerces, celui-ci a pu **réaliser un état des lieux des commerces du territoire.** La collectivité a ainsi réalisé **de nombreuses animations commerciales (les Promos du Talou, le Printemps du Talou, Noël au Talou et la JNCP). Elle a appuyé également la création d'une Union Commerciale à portée territoriale fin 2023.**

La Communauté de communes a décidé d'**apporter des financements aux entreprises sur les défis majeurs :**

- Maintien de l'Aide à l'Immobilier d'Entreprise avec un taux de subvention attractif (en dépit du désengagement du Département) ouvert aux commerces. L'Aide ACTE soutient la modernisation intérieure et extérieure des locaux.
- Accompagnement à la transmission par l'accompagnement au diagnostic transmission de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.
- Accompagnement au développement durable par le financement de labels éco-défis pour des entreprises engagées.
-

Elle a déjà instauré pour 3 autres communes du territoire le Droit de Préemption Commercial en 2025

La préservation du linéaire commercial reste un outil et un levier supplémentaires nécessaires.

Instaurer un Droit de Préemption Commercial comme outil supplémentaire

Le droit de préemption commercial permet à une collectivité d'avoir la priorité pour acheter un bail commercial ou un fonds de commerce lors de la cession de celui-ci. En cas de préemption, elle doit ensuite le revendre (ou rétrocéder) à un commerçant. Ce droit de préemption concerne uniquement les biens situés dans une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Au vu de l'étude préalable, l'objet du Droit de Préemption Commercial est de disposer d'un outil juridique qui permet de **mieux contrôler la destination de certains fonds de commerce dans les secteurs où la Communauté de communes, et les communes en partenariat, souhaitent préserver les activités commerciales de proximité.** La collectivité est consciente des obligations attenantes à ce droit de préemption. Le Droit de Préemption Commercial présente en soi un caractère dissuasif permettant d'empêcher en amont une cession qui porterait atteinte à l'équilibre commercial défini.

- Dans ce cadre, **la Communauté de communes propose de délimiter les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Envermeu.** Ce périmètre se définira, autant que possible, autour d'une concentration de commerces assortie d'une continuité du linéaire dans les secteurs cartographiés développés en annexe.
- Une réunion de concertation avec la nouvelle municipalité a permis d'anticiper des projets et des axes de préservation ou de développement. Ainsi le périmètre s'y est adapté dans le respect de l'approche retenue ci-dessus.

Sources : Tableau données État de lieux actualisé, tableau de l'équipement commercial 2026, Eléments d'analyse des Centre Bourgs 2026, Rapport annuel sur le commerce d'Envermeu 2025, études et baromètres divers.