



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Val de Marne

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Paris Est Marne & Bois
Etablissement Public Territorial 10
Monsieur le Président
Jacques JP MARTIN
1 place Uranie
94340 JOINVILLE-LE-PONT

Réf : NR/ DR/ FG 118
Objet : révision du PLU
Dossier suivi par : Florence GAULTIER, chargée d'études
☎ : 01 49 76 51 42
✉ : fgaultier@cma94.com

Saint-Maur, le 17 décembre 2018

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu votre courrier par lequel vous sollicitez notre avis concernant la **révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joinville-le-Pont.**

Vous trouverez ci-joint nos observations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

La Présidente

Nicole RICHARD

Artisans, les élus de la CMA94 sont là
pour vous écouter et répondre
à toutes vos questions !
questionsavoselus@cma94.com

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE JOINVILLE-LE-PONT

AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAL-DE-MARNE

I- Présentation générale

(L'ensemble des informations de ce chapitre est extrait du rapport de présentation réalisé pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joinville-le-Pont).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de Joinville-le-Pont fait partie de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois, qui regroupe 13 communes du Val-de-Marne.

La population de la commune de Joinville-le-Pont s'élève à 18 410 habitants au 1^{er} janvier 2014, selon la population légale publiée par l'INSEE au 1^{er} janvier 2017. Il s'agit du maximum démographique historique de la commune depuis sa création, dépassant le précédent pic de population de 17 797 atteint en 1962.

En 2013, parmi la population de 15 à 64 ans, le nombre d'actifs s'élève à 9144, soit 77,4%. Le taux de chômage au sein de la population active de Joinville-le-Pont s'élève à 8,8% en 2013. Depuis 2013, un nombre très important d'emplois ont été créés à Joinville-le-Pont, notamment grâce à l'implantation de la BRED à l'entrée de la gare du RER. Ce site accueille 1100 emplois depuis 2015, qui ne sont pas encore comptabilisés par l'INSEE.

La localisation des emplois de Joinville-le-Pont montre une grande concentration sur deux pôles : les Hauts-de-Joinville, qui bénéficient de la proximité de la gare de RER et concentre l'essentiel des emplois de la commune, et l'avenue Gallieni.

Les principales emprises de bureau sont localisées à proximité de la gare de RER (la BRED, l'avenue Jean Jaurès) ainsi qu'au niveau des anciennes usines Pathé, reconverties en locaux d'activités, au-delà du pont de Joinville. Le tissu artisanal se concentre le long de la rue de Paris et le long de l'avenue Gallieni, faisant de ces axes des pôles d'emploi importants à l'échelle communale. Enfin, en périphérie, l'aval de la vallée de la Marne concentre un pôle d'emplois spécialisés liés à l'eau.

Le reste de la commune est très largement dépourvu d'activités économiques, en dehors des équipements publics et des professions libérales dispersées dans les quartiers résidentiels.

A- Le tissu commercial et artisanal

Entre 2006 et 2016, on constate une progression importante du nombre d'établissements artisanaux à Joinville-le-Pont (+34%, source CMA94). Cette progression fait suite à une baisse sur la période précédente (-5% entre 2001 et 2011). Cette hausse des établissements artisanaux concerne tous les secteurs, à l'exception des « biens et services industriels ». L'alimentaire, les soins à la personne et la construction sont des secteurs particulièrement dynamiques.

Le tissu artisanal « de proximité » de Joinville-le-Pont est particulièrement dense comparé à celui du Val-de-Marne, d'après les chiffres de la CMA94 : 50 établissements pour 10 000 habitants, contre 32 en moyenne dans le département. Cette catégorie regroupe les commerces alimentaires et les services de proximité. Cette densité est particulièrement importante dans la catégorie des artisans alimentaires, en progression depuis 2011.

Joinville-le-Pont se caractérise donc par un tissu artisanal de proximité en bonne santé économique. À l'avenir, l'enjeu pour la commune sera de créer les conditions pour le maintien et le développement de ce tissu artisanal dynamique.

Le tissu commercial de Joinville-le-Pont se structure en deux pôles principaux : les Hauts-de-Joinville et l'avenue Gallieni.

- **Le pôle de l'avenue Gallieni**

Il constitue un pôle de proximité, avec de nombreux commerces alimentaires et une tendance au renforcement des cafés et restaurants, d'après les études conduites en 2013 par la commune. En revanche, il souffre d'un manque de rayonnement lié à l'absence de locomotives commerciales. En outre, il est directement en concurrence avec le pôle commercial de la fourchette de Champigny-sur-Marne.

En 2013, ce pôle réunit 106 cellules commerciales, dont seulement 6% sont vacantes, ce qui témoigne de la bonne santé commerciale du secteur. Les locaux commerciaux sont implantés sur le linéaire de l'avenue Gallieni et de la Place de Verdun, ainsi qu'au sein des bâtiments de la ZAC des Studios sur l'Allée Raymond Nègre. Les enseignes se situent sur un positionnement entrée et milieu de gamme, avec notamment de nombreux services de restauration rapide. La rupture constituée par la Marne ne rend pas possible l'établissement de parcours chaland communs avec les Hauts-de-Joinville, et ces deux pôles sont autonomes.

Depuis 2015, un linéaire de protection commerciale au titre du PLU a été mis en place pour assurer la préservation de ce pôle.

- **Le pôle des Hauts-de-Joinville**

Il a connu une restructuration profonde avec la création de la ZAC, qui a abouti à la construction de 5000 m² de locaux commerciaux neufs et à l'implantation d'une locomotive à fort rayonnement (Monoprix). En 2017, la réalisation de l'ensemble des cellules n'est pas encore achevée, le pôle commercial n'a donc pas encore atteint sa forme définitive. Une fois la ZAC achevée, le pôle commercial devrait être durablement conforté.

La présence de la gare de RER et l'importance des flux de circulation le long de la rue de Paris confèrent un réel avantage à cette polarité commerciale. En outre, elle ne subit pas la concurrence directe d'un autre pôle commercial à proximité immédiate, et bénéficie donc d'une clientèle captive importante.

En 2013, ce pôle comptait 82 cellules commerciales. Toutefois, les mutations actuellement en cours sur ce pôle commercial ne permettent pas d'en réaliser une analyse fiable dans l'attente de l'achèvement de la ZAC : de nombreuses cellules n'ont pas encore trouvé preneur, et la construction de certains îlots de la ZAC qui ont vocation à accueillir des locaux commerciaux n'est pas encore achevée. La requalification du pôle est donc encore partielle et ne sera finalisée qu'en 2019-2020.

- **Les marchés forains**

Deux marchés forains sont localisés sur le territoire de la commune. Les deux principaux, bihebdomadaires, se situent sur la place du 8 mai et le long de l'avenue Gallieni. Ils sont complétés par un marché spécialisé bimensuel, le marché biologique, anciennement situé place Mozart et qui complète depuis 2010 le marché Gallieni au niveau de la place de Verdun deux fois par mois.

Le marché de la place du 8 mai 1945 a lieu les jeudis et dimanches. Il rassemble environ 50 forains, sur un positionnement mixte, alimentaire et de biens d'équipement de la personne.

Le marché de l'avenue Gallieni a lieu les mardis et samedis. Il rassemble environ 60 forains, et son positionnement est également mixte.

Ces deux marchés sont complémentaires du point de vue des jours d'ouverture, et leur taille et le positionnement de leur offre est similaire. Ainsi, il n'existe pas de réelle concurrence entre les deux marchés, et leur présence constitue un atout à conforter pour le rayonnement commercial de la commune.

II- Objectif du projet

(L'ensemble des informations de ce chapitre est extrait du PADD réalisé pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joinville-le-Pont).

A- Présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD s'articule autour de 4 axes principaux :

- Axe 1 : Préserver le cadre de vie et l'environnement joinvillais et mettre en valeur la vallée de la Marne
- Axe 2 : Maîtriser les déplacements et favoriser la complémentarité modale
- Axe 3 : Poursuivre la redynamisation des activités économiques et commerciales
- Axe 4 : Accompagner la réalisation des projets d'aménagement majeurs en cours et favoriser le renouvellement urbain en préservant l'équilibre du territoire

En matière de développement économique, le PADD se fixe notamment pour objectif de :

- Conforter le dynamisme des activités commerciales et économiques de proximité
 - Favoriser le maintien, le développement et la diversité du commerce de proximité
 - Favoriser l'implantation de commerces de proximité en rez-de-chaussée des immeubles dans les lieux de centralité comme la rue de Paris ou l'avenue du Général Gallieni
 - Permettre une activité de service de proximité diffuse dans les quartiers
 - Protéger, dans le respect de la liberté du commerce, la diversité du commerce pour lutter contre la mono activité
 - Mener une politique de soutien aux secteurs et activités existantes
 - Soutenir les activités créatrices d'emplois et notamment le réseau existant de PME/PMI Joinvillaises
 - Préserver et encourager le dynamisme du tissu artisanal local
 - Promouvoir les marchés de Joinville en renforçant leur présence et en améliorant leur fonctionnement
- Renforcer l'attractivité du pôle d'emplois métropolitains de Joinville-le-Pont
 - Poursuivre le développement de l'offre d'emploi sur le territoire communal, et l'adapter aux nouveaux besoins et aux nouveaux modes de travail ;
 - Permettre la requalification des sites d'activités de la commune, et encourager la mixité fonctionnelle dans les projets d'aménagement.

B- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Site Pathé

Le site de cette OAP est constitué par les anciens locaux des industries cinématographiques. Ce secteur est situé à environ 500m de la gare RER de Joinville-le-Pont, au débouché du pont de Joinville

en rive gauche de la Marne. Il constitue l'extrémité de l'avenue Gallieni, axe commercial majeur des quartiers de Polangis et Palissy dans le bas de Joinville.

Le site accueille aujourd'hui dans sa plus grande partie des activités économiques tertiaires, avec notamment le siège de plusieurs entreprises d'envergure nationale. Il présente un parc de bureau de très grande qualité. L'offre constituée par ces locaux tertiaires atypiques constitue un atout important pour le rayonnement du parc de locaux d'activités de la commune.

En matière de développement économique, l'OAP prévoit le renforcement de l'activité économique du site et le développement de la mixité fonctionnelle.

III- Observations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne

Nous avons pris connaissance des différents objectifs du PADD de Joinville-le-Pont visant à **poursuivre la redynamisation des activités économiques et commerciales.**

A- Le tissu commercial et artisanal

Concernant les propositions qui visent à :

- Favoriser l'implantation de commerces de proximité en rez-de-chaussée des immeubles dans les lieux de centralité comme la rue de Paris ou l'avenue du Général Gallieni ;
- Permettre une activité de service de proximité diffuse dans les quartiers ;
- Protéger, dans le respect de la liberté du commerce, la diversité du commerce pour lutter contre la mono activité ;
- Préserver et encourager le dynamisme du tissu artisanal local ;
- Promouvoir les marchés de Joinville en renforçant leur présence et en améliorant leur fonctionnement ;

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne soutient bien évidemment ces orientations.

Le commerce et l'artisanat de proximité sont des **éléments moteurs de la vie du quartier**. Les commerçants et artisans y assurent un véritable service aux habitants. La présence d'une offre commerciale, artisanale et de service est un atout important pour l'attractivité d'un quartier et pour la qualité de vie de ses habitants.

Au 16 août 2018, l'on dénombre **296 établissements artisanaux** sur le territoire communal (source : CMA94, RM août 2018).

B- L'immobilier d'entreprise

Si le PADD prévoit le **renforcement des vocations commerciales et artisanales** répondant aux besoins quotidiens et de proximité des habitants, celui-ci n'affiche aucun objectif en termes d'immobilier d'entreprise dédié. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne regrette cette absence car il est important de prévoir des structures d'accueil en faveur des entreprises artisanales.

L'artisanat est la première entreprise de France. Pour garder son statut de pourvoyeuse d'emplois de qualité, l'artisanat a **besoin de locaux divers et adaptés** à la taille des petites entreprises. Notre

souhait serait de **voir se réaliser des petits lots (50 à 300 m²)** pour permettre aux très petites entreprises de se créer et de se développer harmonieusement.

C- Apport et expertise de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Immobilier d'entreprise

En partenariat avec la **Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat (CRMA) Rhône-Alpes, la CRMA d'Ile de France** a réalisé un « **Livre Blanc** » de l'**immobilier d'entreprise artisanale**. Ce livre est nourri par l'expertise opérationnelle de CMA départementales, enrichie de nombreux entretiens réalisés sur le terrain auprès des acteurs concernés par la production d'immobilier artisanal. Il vise à **contribuer à une meilleure compréhension des besoins des artisans et au développement d'une offre immobilière adaptée** et efficacement répartie sur le territoire de nos régions.

Organisé en 3 volets, il dresse un **état des lieux des enjeux** liés au développement et à la pérennisation de l'immobilier d'entreprise artisanale, présente **des stratégies et des propositions à mettre en œuvre**.

Ce « Livre Blanc » s'adresse à **l'ensemble des acteurs publics et privés amenés à intervenir dans la chaîne de production immobilière**, comme les **collectivités locales** et intercommunalités, opérateurs et établissements publics (organismes HLM, Sociétés Publiques Locales) ou mixtes (Sociétés d'Economie Mixte), aménageurs-promoteurs, commercialisateurs, investisseurs...

Nous tenons bien évidemment ce "**Livre Blanc**" à votre disposition.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne peut également faire part de son expertise en réalisant des **études d'opportunité et de faisabilité pour la réalisation d'opération immobilière à destination des entreprises artisanales**.

Contact : Florence Gaultier (01-49-76-51-42 ou fgaultier@cma94.com)

Bourse de locaux

Si vous disposez de locaux vacants sur votre commune, vous pouvez **déposer et consulter gratuitement des annonces** sur le site Internet de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne www.cma94.com ou www.bourse-entreprises-locaux.cma94.com.

Contact : Aurélie Bonneville (01-49-76-50-40 ou abonville@cma94.com)

Etudes sectorielles et territoriales

Dans le prolongement de l'étude menée en 2011 pour dynamiser le tissu commercial et artisanal de la ville, le pôle développement territorial de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne peut mener des **études sectorielles et/ou territoriales** en fonction des problématiques rencontrées par la commune (réhabilitation de centres commerciaux, études de filière, diagnostics autour du commerce et de l'artisanat de proximité...)

Contact : Florence Gaultier (01-49-76-51-42 ou fgaultier@cma94.com)

IV- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Joinville-le-Pont propose de **conforter la dynamique économique du territoire** tout en renforçant la qualité du cadre de vie

L'artisanat peut et doit jouer un rôle majeur dans cet objectif.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne émet donc un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joinville-le-Pont.