



**SCHEMA DEPARTEMENTAL D'EQUIPEMENT COMMERCIAL**

**PHASE DIAGNOSTIC**

**ARRONDISSEMENTS DE REIMS ET D'EPERNAY**

## **Introduction :**

Lors de l'installation de l'Observatoire Départemental de l'Équipement Commercial de la Marne, le 24 septembre dernier, l'assemblée a décidé de confier aux deux Chambres de Commerce et d'Industrie<sup>1</sup> du département la réalisation du diagnostic économique de leur territoire. Celui-ci constitue un des éléments du Schéma de Développement Commercial<sup>2</sup> dont la rédaction devra être achevée à la mi-avril 2004.

Deux groupes de travail ont alors été constitués<sup>3</sup> afin de participer à l'élaboration du diagnostic économique, l'un s'intéressant à la circonscription de la CCI de Châlons en Champagne, l'autre s'impliquant sur le territoire animé par la CCI de Reims et d'Épernay.

Le présent document est donc le résultat de la collecte d'informations effectuée par la CCIRE et d'échanges ayant eu lieu lors d'une réunion du groupe de travail. Celle-ci avait pour objectif principal de détecter les atouts et contraintes du territoire et d'identifier les éléments impactant le développement de l'activité commerciale pour les 6 ans à venir, soit la durée de vie du Schéma de Développement Commercial.

Ce rapport s'articule autour de l'analyse d'entités géographiques que préfigurent les futurs Pays. Cette échelle est en effet parue pertinente au regard des zones de chalandise, des Bassins de vie observés dans les arrondissements de Reims et Épernay et de l'ensemble des réflexions qui sont menées aujourd'hui par les acteurs économiques et politiques locaux.

---

<sup>1</sup> CCI Châlons en Champagne-Vitry le François - Ste Ménéhould , CCI Reims et Épernay

<sup>2</sup> cf circulaire ministérielle du 2 février 2003 définissant le contenu des schémas

<sup>3</sup> cf liste en annexe

## LE PAYS DE BRIE ET DE CHAMPAGNE : ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

### 1- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

■ Le Pays de Brie et de Champagne regroupe les 5 cantons situés dans le sud-ouest du département : Esternay, Anglure, Montmirail, Sézanne et Fère-Champenoise. Proche de la Seine et Marne et de l'Aube, ce territoire est excentré par rapport aux principaux centres de décisions de la Marne : Reims et Châlons en Champagne.

**En 1999, le Pays comptait 33 723 habitants répartis dans 99 communes.**

La ville de Sézanne est la plus grosse commune du secteur.

L'évolution démographique constatée entre 1990 et 1999 est neutre ; car **les effectifs sont stables**. Ce constat cache cependant des dynamiques différentes d'un canton à un autre :

- **cantons connaissant une croissance de population : Esternay (+4,9%), Montmirail (+3,6%)**
- **cantons connaissant une perte de population : Sézanne (-3%), Fère Champenoise (-2,8%)**

Le taux d'évolution dû au **solde naturel** est de **-0,06%** et celui lié au **solde migratoire** atteint **+ 0,06%**. Ainsi dans le Pays, les naissances ne compensent pas les décès, traduisant un vieillissement de la population.

■ A l'instar des autres entités géographiques déjà étudiées, le Pays de Brie et Champagne voit le **nombre de ménages** augmenter :

- 1990 : 9 849
- 1999 : 10 590

Le **nombre moyen de personnes par ménage** baisse, mais reste nettement supérieur à celui observé au niveau départemental :

- Pays de Brie et Champagne = 1990 : 3,42 ; **1999 : 3,18**
- Département de la Marne = 1990 : 2,61 ; **1999 : 2,41**

Le caractère rural du Pays explique ce constat.

■ La répartition des effectifs par classe d'âge est la suivante :

classe d'âge/territoire	<i>Pays Brie Champagne</i>
moins de 15 ans	<i>17,5</i>
de 15 à 29 ans	<i>17,1</i>
de 30 à 44 ans	<i>21,4</i>
de 45 à 59 ans	<i>18,5</i>
60 ans et +	<i>25,5</i>

La proportion des + de 60 ans est de 4 points supérieure à celle observée en France et de 4,5 points par rapport à la moyenne départementale.

■ En 1999, le revenu net imposable moyen par foyer fiscal était 14 352€ soit légèrement supérieur à la moyenne nationale.

## 2- ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

■ Au premier janvier 2000, l'INSEE dénombrait 1 276 établissements actifs se répartissant comme suit :

secteurs/effectifs	nombre	répartition en %
industrie	185	14,5
construction	197	15,4
commerce et réparations	342	26,8
autres services	552	43,3
<b>TOTAL</b>	<b>1 276</b>	<b>100</b>

Entre 1999 et 2000, le nombre des établissements s'est accru de 1,5% . Cette situation favorable est due au secteur des services qui compense les difficultés enregistrées dans la construction et l'industrie.

■ En 1999, 46,4% des actifs ayant un emploi travaillaient et résidaient dans la même commune. **22% exerçaient leur activité dans un autre département.** La proximité des bassins de Romilly sur Seine pour Anglure, de Provins pour Esternay et de Château-Thierry pour Montmirail expliquent en partie ce phénomène qui trouve également sa traduction en termes d'évasion des flux d'achats.

■ Lors du dernier recensement, l'INSEE comptait **11 755 emplois** au lieu de travail dont :

- 19% dans l'agriculture
- 27,2% dans l'industrie
- 5,5% dans la construction
- 48,3% dans le secteur tertiaire

Le Pays de Brie et de Champagne reste donc marqué par **l'activité agricole** (champagne et grandes cultures). Face aux baisses d'effectifs et à l'abaissement des revenus des agriculteurs de la Brie, l'enjeu de la diversification et de la valorisation des productions est posé par l'ensemble des élus du Pays.

Le Pays de Brie et Champagne possède également un **tissu industriel** important comptant des entreprises de pointe : AXON, BBGR, PRECICULTURE... **38,6% des actifs ayant un emploi appartenaient à la CSP « ouvriers »**

■ Au sens INSEE, le **taux de chômage** atteignait **10,3% en 1999.**

### 3- LES INFRASTRUCTURES

■ La RN4 constitue l'axe routier majeur pour le Pays. Elle permet de relier notamment l'Europort de Vatry à la région francilienne. Sa mise à 2 fois 2 voies est inscrite dans le contrat de plan. Cet aménagement représente un véritable **enjeu de développement économique**.

■ De même, l'amélioration des transports collectifs est un axe de travail retenu par le Conseil de Développement. Elle favoriserait ainsi les échanges entre les différents pôles de services du Pays, mais aussi les flux vers les villes de plus grande taille connectées au réseau ferré.

### 4- LES ACTIVITES TOURISTIQUES

■ Le Sézannais compte 8 hôtels dont 4 à Montmirail.

■ Le Pays de Brie et de Champagne dispose d'un patrimoine naturel, architectural et historique très riche. Cet atout est déjà perçu par de nombreux franciliens possédant une résidence secondaire dans le secteur. Le **taux de fonction résidentielle**<sup>1</sup> reste faible (11%) mais est **5 fois supérieur à la moyenne départementale**. L'apport de cette clientèle sur le commerce local peut atteindre 10%.

■ Les professionnels du tourisme dénoncent aujourd'hui la faiblesse de l'offre en hébergement et restauration dans le Pays. Une aide à la formation et à la professionnalisation des chefs d'entreprise est envisagée. Celle-ci pourrait s'accompagner d'une sensibilisation auprès des agriculteurs vis à vis de l'accueil des touristes et de la valorisation de leur patrimoine bâti.

### 5- L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES

■ Selon le fichier CCIRE, le nombre d'**entreprises commerciales et de services de – de 300m<sup>2</sup>** s'élevait à **229** en octobre 2003. Le détail figure ci-après.

---

<sup>1</sup> rapport entre le nombre de résidences secondaires et le nombre total de logements.

CODE APE	RUBRIQUES	Nbre
	<b>ALIMENTATION</b>	
151F - 522C	boucherie charcuterie	16
158B-158C-158D-522G	boulangerie-pâtisserie-confiserie	31
521A	surgelés	
521B	alimentation générale	9
521C	supérette	0
522A	fruits et légumes	1
522E	poissons et crustacés	1
522P	alimentation spécialisée divers	1
522J	boissons	1
522N	crèmerie-produits laitiers	0
	<b>TOTAL</b>	<b>60</b>
	<b>EQUIPEMENT PERSONNE</b>	
523E	parfumerie-beauté	1
524A	textile	4
524C	habillement	11
524E	chaussures	2
524 F	maroquinerie	0
524V	HBJO	1
	<b>TOTAL</b>	<b>19</b>
	<b>EQUIPEMENT MAISON</b>	
524H	meubles	2
524J	équipement du foyer	3
524L	EM TV Radio	9
524N	quincaillerie	5
524P	bricolage	0
524U	revêtement sols et murs	0
	<b>TOTAL</b>	<b>19</b>
	<b>CULTURE LOISIRS</b>	
54W	articles de sport et de loisir	4
524X	fleurs	11
524R	livres, journaux, papeterie	2
524T	optique , photographie	2
524Z	divers en magasin spécialisé	11
	<b>TOTAL</b>	<b>30</b>
	<b>DIVERS</b>	
525Z	biens d'occasion en magasin	3
	<b>TABAC</b>	
522L	commerce de détail de tabac	2
	<b>SERVICES</b>	
501Z	véhicules automobiles	13
743A	contrôle technique	3

505Z	carburants	3
504Z	commerce et réparation cycles	2
523A	pharmacie	10
523C	matériel médical-orthopédie	1
930E	coiffure	24
930E	soins de beauté	
930L	autres soins corporels	
930B	blanchisserie teinturerie détail	3
748A	studio photographique	2
527A	réparation chaussures et articles de cuir	1
527C	réparation matériel électronique	1
527D	réparation autres articles électriques	
527H	réparation d'articles personnels et domestiques	
714B	location autres biens personnels et domestiques	2
747Z	activité de nettoyage	2
930N	autres services personnels	3
	<b>TOTAL</b>	<b>70</b>
	<b>COMMERCE NON SEDENTAIRE</b>	
526D	commerce de détail alimentaire	8
526E	commerce de détail non alimentaire	18
	<b>TOTAL</b>	<b>26</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>229</b>

■ L'offre en + de 300m<sup>2</sup> se concentre principalement sur 2 pôles : Sézanne et Montmirail.

Hypermarché	SEZANNE	LECLERC	4519
Supermarché	FERE-CHAMPENOISE	SHOPI	983
Supermarché	MONTMIRAIL	CHAMPION	1592
Supermarché	MONTMIRAIL	LE-MUTANT	700
Supermarché	SEZANNE	ALDI	504
Supermarché	SEZANNE	INTERMARCHE	2047
Supermarché	SEZANNE	LE-MUTANT	491
Fleurs,-jardinerie	FERE-CHAMPENOISE	CERCLE-VERT	456
Supermarché	MONTMIRAIL	CHAMPION	1592
Fleurs,-jardinerie	MONTMIRAIL	GAMM-VERT	960
Fleurs,-jardinerie	MONTMIRAIL	FLEUR-D'EMERAUDE	856
Meubles	SEZANNE	SCHUMER	800
Bricolage-avec-jardinerie	SEZANNE	M-BRICOLAGE	1850
Meubles	SEZANNE	SEZANNE AMEUBLEMENT	700

**La surface de vente totale atteint 18 050m<sup>2</sup>.**

Le plancher commercial s'est renforcé dans le Pays de Brie et Champagne. La commune de **Sézanne** a été le **principal destinataire** des projets étudiés et mis en oeuvre ces 3 dernières années. (extension de l'hypermarché LECLERC, extension de la galerie marchande non

comptabilisée ici, création d'un ALDI). La création du magasin Sézanne Matériaux devrait renforcer son attraction dans le domaine du bricolage.

**Montmirail**, dont l'évolution de la population est positive, devrait également connaître une augmentation de son offre commerciale de + de 300m<sup>2</sup> avec l'extension du magasin CHAMPION situé en centre-ville et la création d'un supermarché LIDL. A ceci, il faut ajouter l'extension de la jardinerie Fleur d'Emeraude.

## 6- L'ATTRACTION DES PÔLES COMMERCIAUX DU PAYS DE BRIE ET CHAMPAGNE

■ Depuis 2000, à périmètre d'étude égal, on constate un **renforcement de l'attraction de Sézanne sur elle-même et sur les cantons proches.**

### Taux d'emprise du commerce de Sézanne (en%)

	Données 2000		Données 2002	
	<i>biens courants</i>	<i>biens non courants</i>	<i>biens courants</i>	<i>biens non courants</i>
<b>Sézanne</b>	93,9	58,1	96,4	61,5
<b>Montmirail</b>	8	7	7,8	8,4
<b>Fère Champenoise</b>	24	22	25,9	21
<b>Esternay</b>	47,6	29	44,5	32,5

■ A l'inverse, l'appareil commercial de **Montmirail** connaît un recul de son influence qui se limite à Montmirail et aux communes proches.

Pour les biens courants, elle est passée de **77,7% en 2000** à **71,8% en 2002**. Pour les biens non courants, la part de marché de Montmirail est de **32,5% en 2002** contre **35% en 2000**.

Ce phénomène traduit l'accroissement des attractions exercées par Epernay et Sézanne ; sans oublier l'influence de Château-Thierry.

■ **Fère Champenoise** a également perdu des parts de marché pour les biens courants. (33,7% en 2000 ; 31,4% en 2002)

## CONCLUSION

La circonscription de la Chambre de Commerce et d'Industrie est composée de Pays présentant des disparités.

- Les évolutions démographiques sont contrastées
  - positive pour le Pays Rémois
  - négative pour le Pays d'Epernay Terres de Champagne
  - stable pour le Pays de Brie et Champagne

■ Dans le Pays Rémois, l'agglomération constitue le pôle de référence en termes de services et de commerces et son attraction est très forte sur tout le périmètre et ce jusqu'au sud des Ardennes et de l'Aisne. Fismes constitue un pôle d'attraction secondaire dont l'influence régresse.

Le Pays d'Epernay Terres de Champagne est animé par l'agglomération sparnacienne qui est relayée par Dormans et Vertus.

Le Pays de Brie et de Champagne se caractérise également par une multipolarité des « centres de vie », l'élément majeur restant Sézanne.

Au travers la réunion du groupe de travail et à l'issue de ce diagnostic plusieurs enjeux communs apparaissent.

■ L'ensemble du territoire est particulièrement lié à « l'économie champagne » ce qui est un élément de fragilisation, notamment dans le Pays d'Epernay. Pour Reims et le Pays de Brie et Champagne, se pose également la question de la valorisation des produits agricoles et du revenu des exploitants.

Enfin, on ne peut omettre la crise qui affecte les secteurs traditionnels tels la métallurgie et la mécanique et qui est à l'origine de la défaillance de petites entreprises.

■ Pour tous les pôles urbains et particulièrement pour les pôles intermédiaires se pose la question du **renforcement de leur attractivité** et de leur positionnement. Le commerce est un des éléments de réponse à cette problématique. Dans ce domaine, **l'amélioration des infrastructures routières, la qualité des dessertes facilitant les accès des usagers aux différents services, est apparue un enjeu majeur**. Des retards ont été constatés dans la mise en oeuvre de travaux ce qui pénalise notamment l'activité commerciale et plus généralement amène des problèmes d'accès et de fluidité.

■ Le Pays Rémois et le Pays d'Epernay Terres de Champagne se trouvent également confrontés à la **problématique du foncier** (rareté, cherté) qui ne peut être traitée qu'à une échelle géographique large.

**ANNEXES****Hôtels de + de 30 chambres dans le Pays Rémois et le Pays d'Epernay**

<b>Nom</b>	<b>Ville</b>	<b>*</b>	<b>nbre de chambres</b>
Formule 1 Reims Tinquex	Tinquex	sans	79
1ère Classe Reims Murigny	Reims	sans	72
Nuit d'Hôtel	Reims	sans	62
Mister Bed	Tinquex	sans	76
Etap Hôtel	Thillois	sans	80
Fast Hôtel Reims Taissy	Rilly	1	48
L'Auberge Champenoise	Moussy	2	35
Kyriad	Epernay	2	33
Ibis	Epernay	2	64
Campanile	Dizy	2	39
Prim'Hôtel Bagatelle	Dizy	2	44
Campanile Neuville	Reims	2	40
Campanile Murigny	Reims	2	60
Campanile	Tinquex	2	49
Ibis	Reims	2	92
Ibis	Tinquex	2	75
Comfort Inn Primevère	Tinquex	2	48
Hôtel Stars	Tinquex	2	44
Express By Holiday	Reims	2	66
Kyriad La Neuville	Reims	2	35
Inter Hôtel Reflets Bleus	Reims	2	40
Hôtel Bristol	Reims	2	40
Best Hôtel	Reims	2	58
Hôtel Cottage	Reims	2	38
Hôtel Crystal	Reims	2	31
Hôtel des Arcades	Reims	2	30
l'Hôtel	St Brice	2	42
Hôtel du Nord	Reims	2	50
Hotel Louisiane	Cormontreuil	2	31
Tip Top Hôtel	Tinquex	2	66
Hôtel de Champagne	Champillon	3	34
Mercure Cathédrale	Reims	3	124
Mercure	Cormontreuil	3	101
Novotel	Tinquex	3	127
Holiday Inn	Reims	3	80
New Hôtel Europe	Reims	3	54
Quality Europe	Reims	3	79
Hôtel de la Paix	Reims	3	106
Hôtel Continental	Reims	3	50
Hôtel l'Univers	Reims	3	42
Hôtel l'Assiette Champenoise	Tinquex	4	62
La Briqueterie	Vinay	4	42