



# Les LOGES en JOSAS

VOU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA  
ÉLIBÉRATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL DU 20 OCT. 2022

Le Maire,



*C. Doucerain*

Caroline DOUCERAIN



## Etablissements

Indicateurs	Les Loges-en-Josas	France
<u>Nb étab. actifs employeurs au 31/12</u>	66	2 249 490
<u>Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)</u>	10,6	10,0
<u>Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)</u>	74,2	71,8
<u>Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)</u>	15,2	18,2

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019



# RAPPORT ANALYSANT LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ SUR LA COMMUNE DES LOGES-EN- JOSAS

## SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1. SITUATION DE LA COMMUNE.....	4
2. DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE.....	5
2.1 - Principales données socio-démographiques.....	5
2.2 - Recensement des activités artisanales.....	5
2.3 - Recensement des commerces.....	6
3 - DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ .....	6
CONCLUSION .....	7

## INTRODUCTION

Actuellement en pleine révision de son Plan Local d'Urbanisme avec de nouvelles règles d'urbanisme opérationnelles au printemps 2023, la commune des Loges-en-Josas a fait de son caractère villageois "où il fait bon vivre et travailler" un axe fort de son Plan d'Aménagement et de Développement Durables, débattu le 7 octobre 2021 par le conseil municipal, et dans lequel la commune inscrit sa volonté "d'encourager l'économie résidentielle au service de la population comme le petit artisanat et les commerces de proximité".

La sauvegarde du commerce de proximité constitue donc un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales. Les commerces traditionnels et les services de proximité assurent en effet une offre élémentaire pour la population actuelle et future. Ils participent à la qualité de vie des habitants de la commune, à l'animation locale et à la création de liens sociaux. La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité constitue pour la commune de des Loges-en-Josas un outil visant à maintenir et renforcer la diversité et la qualité de son tissu commercial et artisanal. Par le biais d'un périmètre de sauvegarde, la commune s'assure que les fonds artisanaux et commerciaux localisés dans le périmètre soient exploités et pertinents au regard des besoins de la population actuelle et future.

Le présent rapport d'analyse a pour but d'expliquer, au regard du contexte local, l'opportunité d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune des Loges-en-Josas. Il vise à faire un état des lieux de l'appareil commercial de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci.

## **1. SITUATION DE LA COMMUNE**

La commune des Loges-en-Josas s'établit sur un territoire de 2,5 km<sup>2</sup> à l'est du département des Yvelines, à quelques centaines de mètres de la limite administrative avec le département de l'Essonne, à six kilomètres environ au sud de Versailles, chef-lieu du département.

Les communes limitrophes sont Jouy-en-Josas du nord-est au sud-est, Toussus-le-Noble au sud-ouest et Buc à l'ouest et au nord.

Située entre la vallée de la Bièvre et le plateau de Saclay, la commune des Loges-en-Josas a conservé son caractère rural malgré la proximité immédiate de zones urbaines et économiques très développées : Versailles au nord-ouest, Saint-Quentin-en-Yvelines à l'ouest et Vélizy-Villacoublay au nord-est.

La commune des Loges-en-Josas est par ailleurs une des 18 communes constitutives de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (270.000 habitants).

## **2. DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE**

### **2.1 PRINCIPALES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES**

Longtemps village agricole structuré autour des principales fermes, la commune des Loges-en-Josas a vu sa population doubler entre les recensements de 1968 et de 1982 (712 à 1597 habitants) en raison de la réalisation de plusieurs opérations de logements sous forme de lotissements. La commune a ainsi connu des taux de croissance démographique très importants, de l'ordre de 9,55% par an entre 1968 et 1975 quand la moyenne nationale se situait alors autour de 0,82 % par an.

La commune des Loges-en-Josas a vu ensuite sa population se stabiliser avant de connaître un récent regain expliqué par la construction d'une résidence de 57 logements répondant à l'obligation de production de logements sociaux. D'autres productions de logements sociaux devant suivre ces prochaines années, la population devrait augmenter sur la prochaine décennie pour approcher le seuil des 2.000 habitants.

Le dernier chiffre officiel de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) au 1er janvier 2022 indique une population municipale de 1 629 habitants en 2019, soit une densité de 659 habitants/km<sup>2</sup>, soit plus de six fois la moyenne

### **2.2 RECENSEMENT DES ENTREPRISES ARTISANALES**

Au dernier recensement des commerces et entreprises en 2019, l'INSEE recense 66 établissements sur la commune des Loges-en-Josas.

Selon ce recensement, les 3/4 des établissements actifs employeurs de la commune sont des micro-entreprises au sens de la taille de l'effectif, c'est-à-dire employant 1 à 9 salariés.

Il est aussi à noter que la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise constitue 10,7 % de la population des ménages logeois en 2019, quand la moyenne nationale n'est que de 4,6 %.

Dès lors, compte tenu de l'importance de l'artisanat au sein de la commune, il convient de le préserver mais aussi de faciliter son installation dans le périmètre où sera institué le droit de préemption sur les fonds artisanaux.

L'activité artisanale est déjà dynamique aux Loges-en-Josas avec deux principales zones d'activités économiques (La Porte des Loges et La Croix Blanche : 5 hectares à elles deux) et une de moindre importance (le Trou Salé : 0,8 hectare) créées dans la première moitié des années 1970 et situées au sud de la commune.

Elles accueillent principalement des activités de service et de commerces dans 44 entreprises recensées, et cohabitent géographiquement avec le centre de recherche européen de l'entreprise d'Air Liquide qui s'établit sur plus de 11 hectares et est logiquement le premier employeur de la commune.

### 2.3 RECENSEMENT DES COMMERCES

La commune des Loges-en-Josas ne dispose pas d'un tissu dense de commerce de proximité. Elle ne compte même qu'un seul commerce en pleine activité, mais à l'activité diversifiée de bar-tabac-presse-jeux-brasserie.

Ce commerce se situe au cœur du village au sein d'un tissu urbain ancien et patrimonial. Unique commerce du village, il est essentiel à la vie économique et sociale locale sans concurrence directe à proximité.

Par l'institution d'un périmètre en centre-village où un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux serait appliqué, la commune des Loges-en-Josas aurait ainsi une visibilité sur les transmissions et cessions de cet établissement essentiel au village.

Elle pourrait alors agir concrètement à la fois sur la préservation du commerce et de l'artisanat local en centre-village mais aussi en favoriser son développement si une opportunité se présente.

## **3 - DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ**

Afin de remplir ces objectifs, la commune des Loges-en-Josas souhaite délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de

préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Ce périmètre correspond au centre-village et a pour but de renforcer la centralité du bourg en se donnant la possibilité d'un essor de commerces et d'artisanat adaptés à la taille du village et à son caractère rural (*voir plan du périmètre annexé*).

Dans un souci de cohérence, le secteur délimité pour l'utilisation du droit de préemption susnommé correspond à la zone UA du projet actuel de P.L.U. dont l'approbation finale est prévue au printemps 2023. Cette zone dite UA correspond en fait au secteur ancien du village (habitations datant à minima du 19ème siècle) organisé autour de la place centrale du village, la place Louis Grenier, au sein de laquelle se trouvent la mairie, l'église et le commerce bar-tabac-presse-brasserie cité plus haut.

Dans le projet actuel de règlement du futur P.L.U, la seule zone d'habitation où il est autorisé la construction ou le changement de destination pour la création d'artisanat et de commerce de détail est la zone UA.

Par ailleurs, est aussi inclus une petite excroissance méridionale où se situe, sur la parcelle cadastrale AA 377, un bâtiment communal abritant actuellement un bâtiment communal où deux locaux commerciaux sont disponibles. L'un est occupé par une épicerie participative à caractère associatif, l'autre par un cabinet paramédical. Si la commune est bien propriétaire du bâtiment actuellement, son inclusion dans le périmètre du droit de préemption permettrait d'anticiper l'éventualité de la vente de ce bien communal tout en y préservant la vocation de commerce.

Ainsi, le secteur ainsi délimité comprend donc :

- Rue de Buc, du n°1 au n°10
- Rue du Petit Jouy, du n°1 au n°10
- Rue Guy Mocquet, côté impair, du n°1 au n°7, côté pair du n°2 au n°12
- Place Louis Grenier
- Cour de l'ancienne mare
- Grande Rue, côté impair du n°1 au n°21 en excluant le n°13, côté pair du n°2 au n° 36
- Place du Monument
- Sente de la Fontaine, côté pair du n°2 au n°4

## CONCLUSION

La commune des Loges-en-Josas a une centralité de village organisée autour de la Place Louis Grenier.

Sur cette même place se situe l'unique commerce en pleine activité du village qui exerce à la fois la fonction de commerce de détail et la fonction de restauration. Par son unicité ainsi que sa fonction économique et sociale au sein du centre-bourg, dans un contexte de croissance démographique liée à de futures opérations de logements collectifs, il revêt une importance que la commune se doit de contrôler par le biais d'un droit de préemption.

Par ailleurs, l'institution d'un tel droit de préemption permettra à la commune de maîtriser le devenir de son centre-bourg à long terme en anticipant les éventuels changements de destinations qui pourraient s'opérer sur des mutations immobilières futures du secteur, dans le souci de l'intérêt général.

Enfin, la préservation du commerce et de l'artisanat local s'inscrit dans un contexte national, voire mondial après la crise sanitaire, de recherche de proximité dans sa vie quotidienne que la commune des Loges-en-

Josas cherche à promouvoir à travers l'institution de ce droit de préemption mais aussi d'autres projets sur la commune.