

COMMERCES ET ACTIVITÉS : EXPÉRIMENTATIONS CARTOGRAPHIQUES



À la fois fonction urbaine et activité économique, le commerce impacte de façon significative l'organisation de nos territoires. Aussi, afin de caractériser le tissu économique commercial, il paraît indispensable de pouvoir disposer d'une cartographie représentative de l'offre de commerces existante. Aussi, l'AUDeG a été sollicitée par ses membres sur l'identification d'une méthode de la cartographie de l'appareil commercial et

d'activités en diffus dans le tissu urbain. L'ambition est d'apporter un éclairage sur la qualité des données existantes en les comparant à des relevés effectués sur le terrain, et ce, sur différentes communes de Guyane et différents types d'implantation commerciale.

Ainsi, la présente publication vise à proposer une méthodologie ainsi que des périmètres tests, d'en analyser les résultats et d'en tirer les

enseignements pour un déploiement à plus grande échelle. A noter que cette expérimentation s'appuie sur une démarche de benchmark auprès des autres agences d'urbanisme de la France hexagonale et ultramarine disposant d'un outil d'observation des commerces et plus largement des activités.

SOMMAIRE

Cadrage méthodologique	3
Définition des concepts	3
Combinaison de bases de données et d'investigations de terrain	5
Analyse des résultats	11
Cayenne, rue Lallouette.....	11
Cayenne, avenue De Gaulle.....	14
Cayenne, avenue Justin Catayée	17
Matoury, section de la RN2 entre Balata et le PROGT	20
Matoury, Bourg de Matoury.....	23
Rémire-Montjoly, route de Montjoly	26
Mana, Bourg de Mana	29
Synthèse des analyses	32
Base Permanente des Equipements de l'INSEE	34
Bilan des enseignements	35
Conclusion et enjeux	36
Pour aller plus loin	36

CADRAGE MÉTHODOLOGIQUE

Définition des concepts

La notion de diffus dans le tissu urbain

Il convient tout d'abord de définir la notion de diffus dans le tissu urbain. Ainsi, il a été décidé de circonscrire le périmètre de l'exercice à des zones classées en « U » (soit des zones urbaines) dans les documents d'urbanisme en vigueur pour lesquelles le règlement autorise commerces et activités mais situées en dehors des périmètres de zones d'activités économiques déjà couverts par l'Observatoire de l'Economie de l'AUDeG. Il s'agit donc de prendre en compte la mixité fonctionnelle entre habitat et activités commerciales et économiques au sein du tissu urbain.

La notion d'appareil commercial et d'activités

Il convient également de définir la notion de commerces et d'activités. La classification proposée s'appuie sur la nomenclature NAF et reprend en partie celle de deux agences d'urbanisme (AUDELOR et APUR)

dont les travaux ont alimenté notre réflexion. Notons tout de même que notre classification va plus loin que la simple section « Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles » de la nomenclature NAF en intégrant des activités de sections complémentaires qui sont compatibles avec le tissu urbain.

Ainsi, les sept classes d'activités et de commerces suivantes sont proposées :

- les commerces de détail non spécialisés ;
- les commerces de détail alimentaires spécialisés ;
- les commerces de détail non alimentaires spécialisés ;
- les marchés ;
- les hôtels, restaurants, bars et cafés ;
- les activités n'entrant pas dans les catégories précédentes.

On entend par commerce de détail la définition suivante : revente (vente sans transformation) au public de biens neufs ou d'occasion essentiellement destinés à la consommation des particuliers ou des

ménages, par des magasins, des grands magasins, des comptoirs et des kiosques, des maisons de vente par correspondance, des colporteurs et des marchands ambulants, des coopératives de consommateurs, des maisons de vente aux enchères, etc. Le commerce de gros dont la clientèle n'est pas le particulier ou le ménage est ainsi exclu des trois premières classes proposées, hormis pour la section relative au commerce et à l'entretien automobiles et motocycles qui est intégrée à la catégorie des commerces de détail non alimentaires spécialisés. En effet, pour cette section, le commerce de détail et le commerce de gros ne sont pas dissociés dans la nomenclature NAF. A noter que la dernière classe permet de prendre en compte des activités qui sont bien présentes dans le tissu urbain bien que peu compatibles.

Le tableau ci-après détaille la classification proposée selon 3 niveaux et précise les codes APE de la nomenclature NAF associés.

CLASSIFICATION DES COMMERCES ET ACTIVITÉS EN DIFFUS DANS LE TISSU URBAIN

Source : AUDeG

Niveau 1 de la classification	Niveau 2 de la classification	Niveau 3 de la classification	Code APE
Commerces de détail non spécialisés	A prédominance alimentaire	Commerces d'alimentation générale	4711B
		Supérettes	4711C
		Supermarchés	4711D
		Magasins multi-commerces	4711E
		Hypermarchés	4711F
	Sans prédominance alimentaire	Grands Magasins	4719A
		Autres commerces de détail en magasins non spécialisés	4719B
Commerces de détail alimentaires spécialisés	Artisanat commercial	Charcuteries	1013B
		Préparation de jus de fruits et légumes	1032Z
		Cuissons de produits de boulangerie	1071B
		Boulangeries et boulangeries-pâtisseries	1071C
		Pâtisseries	1071D
	En magasins spécialisés	Commerces de détail de produits surgelés	4711A
		Commerces de détail de fruits et légumes	4721Z
		Commerces de détail de viandes et produits à base de viande	4722Z
		Commerces de détail de poissons, coquillages	4723Z
		Commerces de détail de pains, pâtisserie et confiserie	4724Z
		Commerces de détail de boissons	4725Z
		Autres commerces alimentaires spécialisés dont vente de produits laitiers et d'œufs, de produits d'épicerie, de produits régionaux et étrangers et glacières	4729Z

Niveau 1 de la classification	Niveau 2 de la classification	Niveau 3 de la classification	Code APE	
Commerces de détail non alimentaires spécialisés	Commerce et entretien automobiles et motocycles	Commerces de voitures et de véhicules automobiles légers	4511Z	
		Commerces d'autres véhicules automobiles dont camions, remorques et semi-remorques	4519Z	
		Entretien et réparation de véhicules automobiles légers	4520A	
		Entretien et réparation d'autres véhicules dont camions, remorques et semi-remorques	4520B	
		Commerces de détail d'équipements automobiles dont accessoires et pièces détachées	4532Z	
		Commerces et réparation de motocycles	4540Z	
		Commerces de détail de carburants	4730Z	
	Informatique-Téléphonie-Image-Audio-Son	Contrôle technique automobile	7120A	
		Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels	4741Z	
		Commerce de détail de matériels de télécommunication	4742Z	
	Bricolage-Jardinage-Animalerie	Commerce de détail de matériels audio et vidéo	4743Z	
		Commerces de détail de textiles dont vente de tissus, de fils à tricoter, d'articles de mercerie	4751Z	
		Commerces de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (- de 400m ²)	4752A	
		Commerces de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et +)	4752B	
		Commerces de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols	4753Z	
	Equipement de la maison	Commerces de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux	4776Z	
		Commerces de détail d'appareils électroménagers	4754Z	
		Commerces de détail de meubles	4759A	
	Culture-Loisirs-Sports	Commerces de détail d'autres équipements du foyer dont vente d'appareils d'éclairage, d'ustensiles ménagers, d'appareils ménagers non électriques, d'instruments de musique, d'articles de ménage	4759B	
		Commerce de détail de livres	4761Z	
		Commerce de détail de journaux et papeterie	4762Z	
		Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo dont vente de CD et DVD	4763Z	
		Commerce de détail d'articles de sport dont vente d'articles pour la pêche, de matériel de camping, de bateaux et de bicyclettes	4764Z	
	Equipement de la personne	Commerces de détail de jeux et jouets or jeux vidéo et consoles de jeux vidéo	4765Z	
		Commerce de détail d'habillement	4771Z	
		Commerce de détail de la chaussure hors chaussure à usage exclusif de sport	4772A	
	Santé-Beauté-Hygiène	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage	4772B	
		Commerces de détail d'horlogerie et de bijouterie	4777Z	
		Commerces de détail de produits pharmaceutiques	4773Z	
		Commerces de détail d'articles médicaux et orthopédiques dont vente de prothèse, de véhicules pour invalides	4774Z	
	Divers	Commerces de détails de parfumerie et produits de beauté	4775Z	
		Commerce de détail d'optique	4778A	
		Commerces de détail de produits à base de tabac	4726Z	
		Autres commerces de détail spécialisés dont vente de matériel photographique, de souvenirs et d'objets artisanaux, d'armes et de munitions, de timbres-poste	4778C	
		Commerces de détail de biens d'occasion en magasin	4779Z	
	Marchés	Commerces de détail alimentaire sur éventaires et marchés	4781Z	
		Commerces de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés	4782Z	
		Autres commerces de détail sur éventaires et marchés dont livres, jeux et jouets, appareils ménagers et produits électroniques grand public	4789Z	
	Hôtels, restaurants, bars et cafés	Hôtels	Hôtels et hébergements similaires proposant obligatoirement un service quotidien des lits et de nettoyage de la chambre	5510Z
			Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée dont maisons et appartements de vacances, résidences de tourisme, auberges de jeunesse	5520Z
		Restauration	Restaurations de type traditionnel avec un service à la table	5610A
			Cafétérias et autres libres services	5610B
			Restaurations de type rapide	5610C
		Bars- Cafés	Traiteurs, organisations de réception	5621Z
			Débits de boissons dont bars, cafés et vendeurs de boissons itinérants	5630Z
	Autres		Toutes les autres activités	Autres

Combinaison de bases de données et d'investigations de terrain

Première approche : exploitation des bases de données existantes

En première approche, l'ensemble des bases de données existantes permettant d'appréhender l'appareil commercial et les activités a été exploité.

Fichier Sirene de l'Insee

Descriptif du fichier

Le fichier Sirene, en libre accès depuis janvier 2017, contient des informations économiques et juridiques sur les entreprises et leurs établissements administrativement actifs, quels que soient leur forme juridique et leur secteur d'activité. Il est actualisé à des fréquences très régulières.

Le fichier Sirene comporte pour chaque établissement, un code Apet700 qui renseigne sur le secteur d'activités de l'établissement ainsi que des libellés d'adresse qui permettent de géolocaliser en partie l'établissement. En revanche, il ne donne aucune information sur la vacance.

Ce fichier rend possible le dénombrement et la cartographie des établissements par type d'activités selon le code Apet700 lorsque l'adresse est exploitable.

Il est toutefois important de noter que le fichier Sirene présente deux limites :

- il ne peut être considéré comme exhaustif dans la mesure où certains établissements présents sur le terrain peuvent ne pas être intégrés au fichier ou inversement ;
- la géolocalisation ne peut être considérée comme totalement fiable.

De multiples facteurs peuvent expliquer ces situations : problème d'adressage, adresse transitoire non mise à jour, cessation d'activités non déclarée, présence d'activités informelles...

Exploitation réalisée

Le fichier Sirene a été exploité en première approche. En outre, une analyse sous système de gestion de base de données (PostGis) et logiciel SIG (QGIS) a été réalisée à partir du code Apet700 et des adresses sur différents périmètres tests afin de localiser les établissements selon la classification présentée préalablement.

Base permanente des équipements de l'Insee

Descriptif de la base

La base permanente des équipements fournit le niveau d'équipements et de services rendus à la population selon 10 thèmes : le sport, les loisirs et la culture, le commerce, les services aux particuliers,

l'action sociale, les services de santé, les fonctions médicales et paramédicales, le tourisme et les transports, l'enseignement du premier degré, l'enseignement du second degré et enfin, l'enseignement supérieur, la formation et les services de l'éducation. Elle est actualisée annuellement.

Pour chaque équipement et service, des coordonnées géographiques sont précisées et un indicateur de qualité est donné. Toutefois, tout comme le fichier Sirene, cette base ne donne aucune information sur la vacance.

La base permanente des équipements rend possible le dénombrement et la cartographie de commerces et services lorsque les coordonnées géographiques sont renseignées et lorsque l'indice de qualité est suffisant, selon une typologie prédéfinie.

Elle présente les faiblesses suivantes :

- elle ne peut être considérée comme exhaustive ;
- la géolocalisation ne peut être considérée comme totale ;
- la base ne contient que des libellés selon des gammes d'équipements et de services prédéfinies.

Exploitation réalisée

La base permanente des équipements a également été exploitée en première approche. En outre, à partir de cette base, une analyse sous système de gestion de base de données (PostGis) et logiciel SIG (QGIS) a été réalisée à partir du type de services et d'équipements, des coordonnées géographiques et de la fiabilité de la géolocalisation.

Fichiers fonciers du CEREMA

Descriptif des fichiers

Les fichiers fonciers sont des données cadastrales issues de la DGFIP, actualisées annuellement. Ils comportent des variables spécifiques à l'activité, en particulier tertiaire. En outre, ils identifient les parcelles concernées par de l'activité et localisent au centroïde de la parcelle les locaux concernés par de l'activité, à partir de données fiscales. Il est important de préciser qu'un local est défini par le CEREMA comme un ensemble de différentes constructions qui, en raison de leur agencement, forment un ensemble immobilier homogène avec un même compte-propiétaire. Après lecture des notices associées à chaque variable et retour de l'AUDeG sur la formation organisée par le CEREMA sur les fichiers fonciers, 4 variables présentées dans le tableau ci-après

paraissent les plus pertinentes pour mener un travail sur les locaux d'activités, notamment commerciaux et tertiaires.

Exploitation réalisée

Les fichiers fonciers ont aussi été envisagés en première approche. En outre, une analyse sous système de gestion de base de données (PostGis) et logiciel SIG (QGIS) a été réalisée à partir des variables détaillées dans le tableau qui suit afin de recenser les parcelles comportant des activités professionnelles et en particulier tertiaires, d'identifier et de regrouper les locaux selon la classification des activités présentée préalablement mais également d'apporter des premiers éléments concernant la vacance.

Deuxième approche : réalisation d'investigations de terrain

En deuxième approche, des investigations de terrain ont été réalisées par l'AUDeG pour tester la fiabilité des bases de données existantes face à la réalité du terrain. Initialement, l'AUDeG avait identifié quatre périmètres d'essai aux morphologies complémentaires :

- deux rues commerçantes du centre-ville de Cayenne, à savoir l'avenue De Gaulle et la rue Lallouette en intégrant la Galerie des 3 fontaines ;
- un tronçon de la route de Montjoly allant du centre commercial Montjoly 2 au centre Pagaret sur la commune de Rémire-Montjoly ;
- le bourg de Mana.

Après deux réunions techniques avec les acteurs du territoire, il a été décidé d'ajouter aux périmètres précités, les périmètres suivants :

- le bourg de Matoury ;
- la section de la RN2 allant de Balata au PROGT, à Matoury ;
- l'avenue Justin Catayée à Cayenne.

Ce sont donc sept périmètres répartis sur quatre communes qui ont fait l'objet d'investigations de terrain. Le tableau ci-dessous présente pour les périmètres indiqués, le temps qui aura été nécessaire au relevé terrain et la date à laquelle les données ont été collectées. Notons que ces relevés ont été effectués en binôme. Et, les cartographies suivantes présentent les périmètres retenus.

Les relevés issus du terrain ont été renseignés dans un logiciel de SIG permettant ainsi une comparaison aisée avec les bases de données géolocalisées existantes.

PRÉSENTATION DES VARIABLES EXPLOITABLES DANS LES FICHIERS FONCIERS

Source : AUDeG

Nom des variables	Intitulé des variables	Echelle de la variable	Fiabilité des variables		Commentaires
npevp	Nombre de parties d'évaluation professionnelle du local	Parcelle	ND	ND	<p>La variable « npevp » somme à l'échelle de la parcelle toutes les parties d'évaluation professionnelles des locaux situés sur la parcelle.</p> <p>Une partie d'évaluation (pev) correspond à une fraction de local caractérisée par une affectation et faisant l'objet d'un niveau de taxation distinct.</p> <p>La pev activité professionnelle (pevp) permet d'intégrer tous les types d'activités y compris les activités qui peuvent se trouver dans une forme physique de local autre que le local commercial ou industriel, par exemple une profession libérale ou un artisan installé dans une maison. A l'inverse, elle permet d'exclure des locaux ayant la forme physique de locaux d'activités mais réaménagés pour de l'habitation, à l'instar des lofts. Cette variable est la seule qui repère les professions libérales.</p> <p>En conclusion, la variable « npevp » est proche de la réalité en termes d'usage mais ne dissocie pas l'activité secondaire de l'activité tertiaire.</p>
ncomtersd	Nombre de locaux d'activité tertiaire sans dépendances	Parcelle		Données par construction très fiables mais pouvant parfois présenter des décalages par rapport à une confrontation terrain	<p>La variable « ncomtersd » somme à l'échelle de la parcelle tous les locaux d'activités tertiaires sans dépendance situés sur la parcelle. Elle distingue ainsi les locaux qui servent directement à des activités tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> des locaux dédiés aux activités secondaires ; des dépendances ; des locaux de fonctionnement de type antenne relais. <p>Elle tient compte conformément à la nomenclature du CEREMA des commerces sans boutique, des locaux divers, des commerces avec boutique, des chantiers, des maisons exceptionnelles et des sols de maison.</p> <p>En conclusion, la variable « ncomtersd » permet d'affiner la connaissance des locaux tertiaires mais n'intègre pas les activités qui pourraient être installées dans des formes physiques de locaux autres que les locaux tertiaires ou industriels. A l'inverse, elle est susceptible d'intégrer des locaux ayant la forme physique de locaux d'activités mais réaménagés pour de l'habitation.</p> <p>NB : La forme d'un local et son occupation sont cohérentes dans 99% des cas. Par conséquent, il est considéré que les cas pour lesquels les activités installées dans des locaux reconnus comme des logements d'habitation ou au contraire pour lesquels les habitations sont reconnus comme des locaux d'activités sont marginaux.</p>
cconac	Code NAF pour les locaux professionnels	Local		Données fiables et utilisables mais pouvant ne pas être exhaustives ou bien présentant des limites d'utilisation	<p>La variable « cconac » reprend le code NAF de l'occupant du local. C'est une des rares variables des fichiers fonciers qui traite de l'occupant et non du propriétaire.</p> <p>Elle est considérée comme sans valeur dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> le local n'est pas un local d'activités ; le local est un local d'activité mais n'est actuellement pas occupé par de l'activité (reconversion en logement ou local vacant) ; le local est un local d'activité mais n'héberge pas une activité lucrative (local associatif ou local public par exemple). <p>En conclusion, la variable « cconac » permet d'identifier les locaux d'activités affectés à un secteur d'activités précis, en se basant sur le code APE de la nomenclature NAF.</p>
nactvacant	Nombre d'activités vacantes	Parcelle		Données considérées comme indicatives en raison d'une fiabilité incertaine et non adaptées au croisement avec d'autres variables	<p>La variable « nactvacant » somme à l'échelle de la parcelle tous les locaux vacants d'activités secondaires ou tertiaires situés sur la parcelle.</p> <p>Des biais existent sur cette variable : un propriétaire peut ne pas avoir d'intérêt à déclarer son local vacant ou au contraire, déclarer un local vacant pour bénéficier d'exonérations fiscales sous conditions.</p> <p>En conclusion, la variable est à prendre avec précaution en raison de sa fiabilité limitée et ne permet pas de dissocier l'activité secondaire de l'activité tertiaire. Toutefois, c'est la seule source de données dont nous disposons à ce jour.</p>

INVESTIGATIONS DE TERRAIN

Source : AUDeG



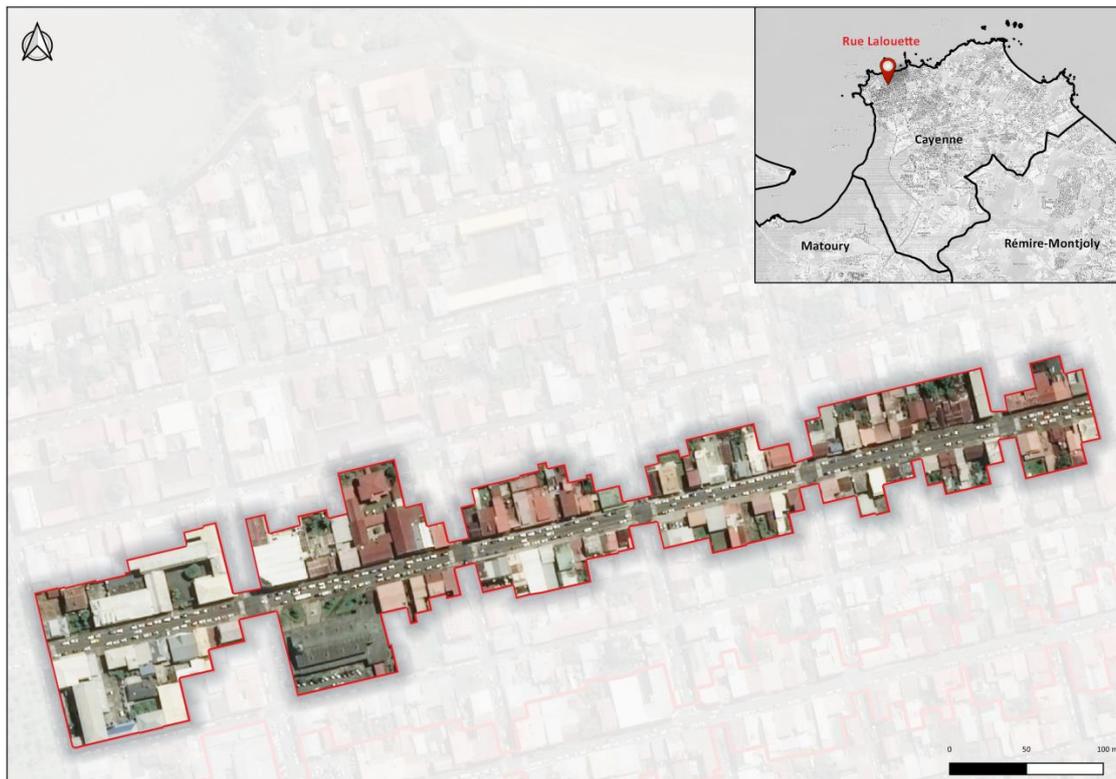
PÉRIMÈTRES DE TERRAIN

Source : AUDeG

Périmètre	Date de l'investigation de terrain	Durée du terrain
Cayenne / Rue Lallouette	07/02/2020	1h30
Cayenne / Avenue De Gaulle	07/02/2020	2h30
Cayenne / Avenue Justin Catayée	06/02/2020	1h30
Rémire Montjoly / Route de Mont-	11/02/2020	4h
Matoury / Section Balata-PROGT	01/03/2019	30 min
Matoury / Bourg de Matoury	01/03/2019	3h30
Mana / Bourg de Mana	23/08/2018	2h

PÉRIMÈTRES DE TERRAIN : CAYENNE, RUE LALLOUETTE

Source : AUDeG



- Premières parcelles du linéaire visibles depuis la rue Lallouette
- Exclusion des voiries
- Zone Ua du PLU correspondant à une zone urbaine historique en damier

PÉRIMÈTRES DE TERRAIN : CAYENNE, AVENUE DE GAULLE

Source : AUDeG



- Premières parcelles du linéaire visibles depuis l'avenue De Gaulle
- Exclusion des voiries
- Zone Ua du PLU correspondant à une zone urbaine historique en damier

PÉRIMÈTRES DE TERRAIN : CAYENNE, AVENUE JUSTIN CATAYEE

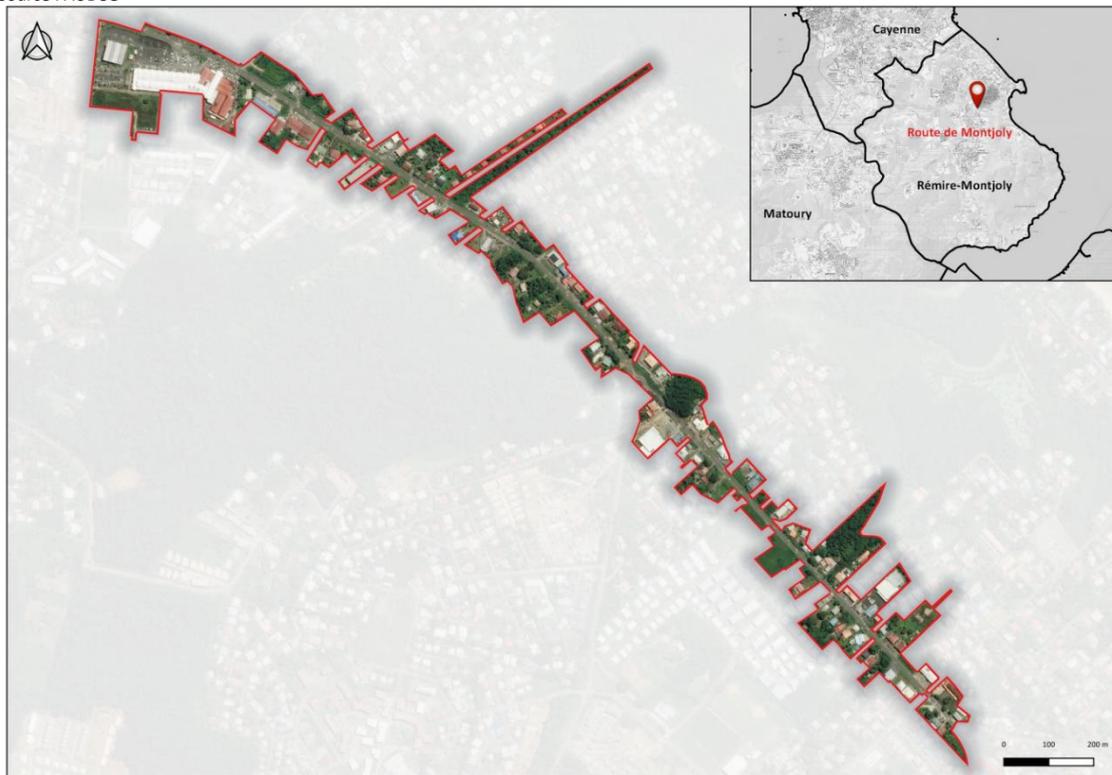
Source : AUDeG



- Premières parcelles visibles depuis la route de la Madeleine
- Exclusion des voiries et des parcelles classées en intégralité en zone N dans le PLU
- Zone Ub du PLU correspondant à la zone urbaine de la ville haute et zone Ux correspondant à une zone urbaine à vocation économique

PÉRIMÈTRES DE TERRAIN : REMIRE MONTJOLY, ROUTE DE MONTJOLY

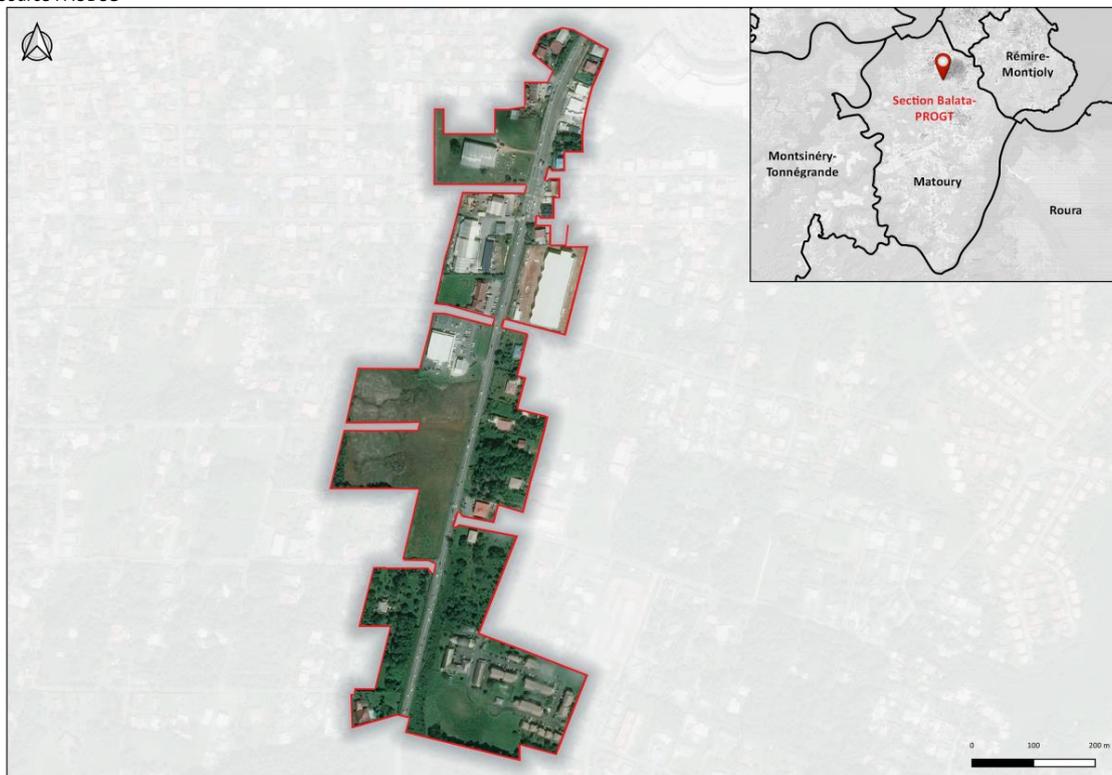
Source : AUDeG



- Premières parcelles visibles depuis la route de Rémire
- Exclusion des voiries et des parcelles classées en intégralité en zone N dans le PLU
- Zone Uc du PLU correspondant aux espaces situés de part et d'autre de la route de Rémire, zone Ud correspondant à une zone à vocation principale d'habitat et zone UE réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs

PÉRIMÈTRES DE TERRAIN : MATOURY, SECTION BALATA-PROGT

Source : AUDeG



- Premières parcelles du linéaire visibles depuis la RN2
- Exclusion des voiries
- Zone Uc du PLU correspondant à une zone urbaine de densité moyenne et zone AUS3 correspondant à une zone de commerces, de bureaux et de services

PÉRIMÈTRES DE TERRAIN : MATOURY, BOURG DE MATOURY

Source : AUDeG



- Zone Ua du PLU correspondant au centre historique du bourg

PÉRIMÈTRES DE TERRAIN : MANA, BOURG DE MANA

Source : AUDeG



- Zone Ua du PLU correspondant au centre ancien du bourg

ANALYSE DES RÉSULTATS

Après avoir recensé les commerces lors des investigations de terrain et effectué l'analyse des bases de données existantes, un travail cartographique a été effectué, permettant de réaliser des comparaisons, tant sur la localisation que sur le dénombrement des unités commerciales. Ainsi, nous avons cherché pour tous les secteurs à reproduire sur des cartes les différentes catégories de commerces recensés.

Pour chacun des secteurs trois cartes ont été réalisées : la cartographie des

commerces d'après le terrain effectué par l'AUDeG, une cartographie des commerces d'après la base de données Sirene de l'INSEE et une cartographie des commerces d'après les fichiers fonciers du Cerema. Nous avons ensuite réalisé un tableau regroupant les données chiffrées pour chacune des sources, ce qui facilite la comparaison.

Concernant les commerces vacants, une comparaison entre les fichiers fonciers et le terrain a été effectuée à partir de

représentations cartographiques et d'une comparaison chiffrée.

Cayenne, rue Lallouette

Commerces et activités

Sur le terrain, un total de 60 commerces et activités ont été recensés. Les fichiers Sirene de l'INSEE en recensent 222 et les fichiers fonciers 66.

D'après les relevés de terrain, on trouve au total 18 commerces sur la rue Lallouette. La plupart (31) sont recensés dans la catégorie « autres ». On compte également de nombreux commerces de détail non alimentaires spécialisés (15) et quelques commerces appartenant à la catégorie « hôtels, restaurants, bars et cafés » (10).

Les fichiers fonciers recensent également plus de commerces catégorisés « autres » que le terrain (13 de plus). Cependant les

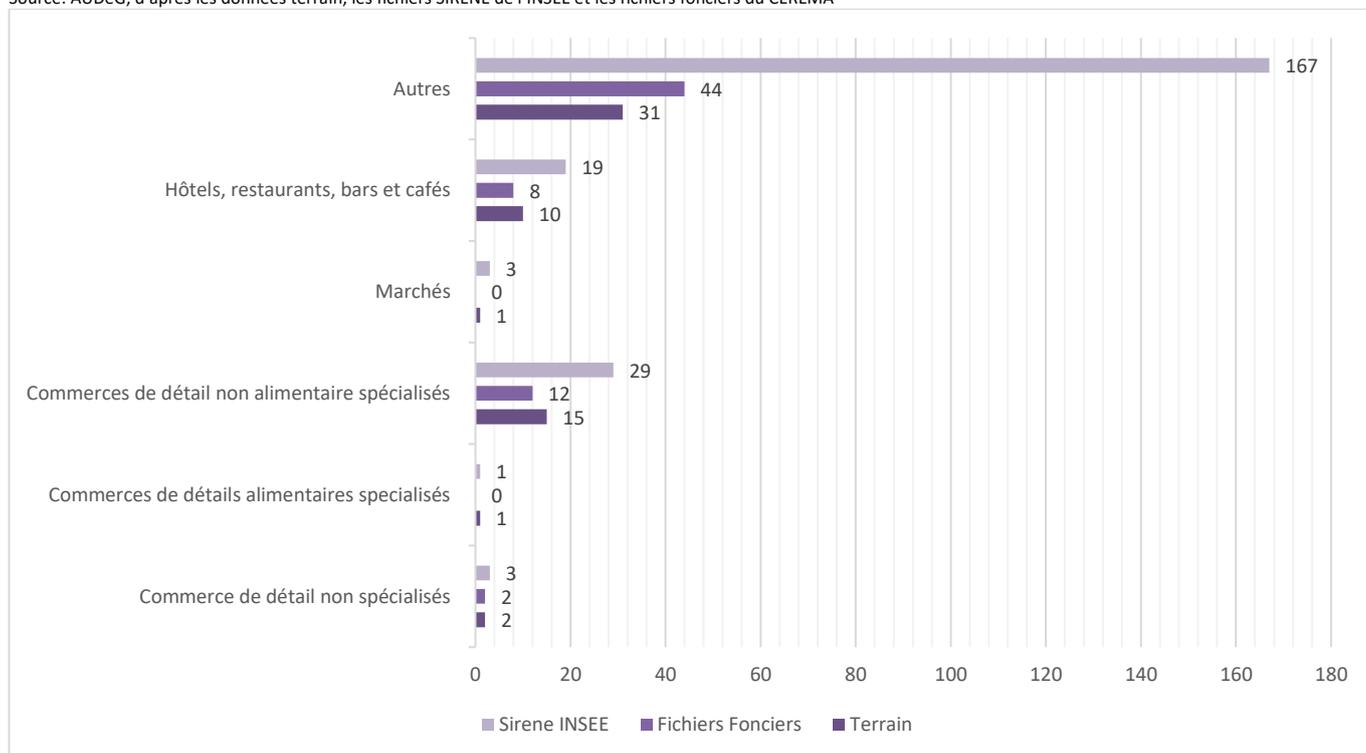
autres commerces ne sont pas tous présents dans les fichiers fonciers : -1 pour les commerces de détails non spécialisés, -1 pour les commerces de détails spécialisés, -2 pour les commerces de détails non alimentaires spécialisés, -1 pour les marchés, -2 pour les hôtels, bars et cafés.

Dans les fichiers Sirene, la catégorie prédominante des commerces sur la rue Lallouette est également la catégorie « autres » suivi des « commerces de détail non alimentaires spécialisés » puis des « hôtels, restaurants, bars et cafés ». Cependant on note une grande différence en termes de nombre de commerce avec les commerces recensés sur le terrain : 167

dans le fichier Sirene de l'INSEE contre uniquement 31 en réalité (différence de 136) pour la catégorie « autre ». Les autres catégories de commerces sont elles aussi plus nombreuses dans les fichiers fonciers : +1 pour les commerces de détails non spécialisés, +4 pour les commerces de détail non alimentaires spécialisés, +2 pour les marchés, +9 pour les hôtels, bars et cafés. Seule la catégorie des commerces de détails alimentaires spécialisés représente la réalité du terrain avec un commerce recensé.

RUE LALLOUETTE, COMMUNE DE CAYENNE : COMPARAISON DES RESULTATS

Source: AUDeG, d'après les données terrain, les fichiers SIRENE de l'INSEE et les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA RUE LALLOUETTE, COMMUNE DE CAYENNE

Source : AUDeG, analyse terrain



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA RUE LALLOUETTE, COMMUNE DE CAYENNE

Source : AUDeG, d'après fichiers Sirene



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA RUE LALLOUETTE, COMMUNE DE CAYENNE

Source : AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



Vacance

Le nombre de locaux de commerces et d'activités vacants sur la rue Lallouette est bien plus important dans les relevés de terrain (15) que sur les fichiers fonciers (2).

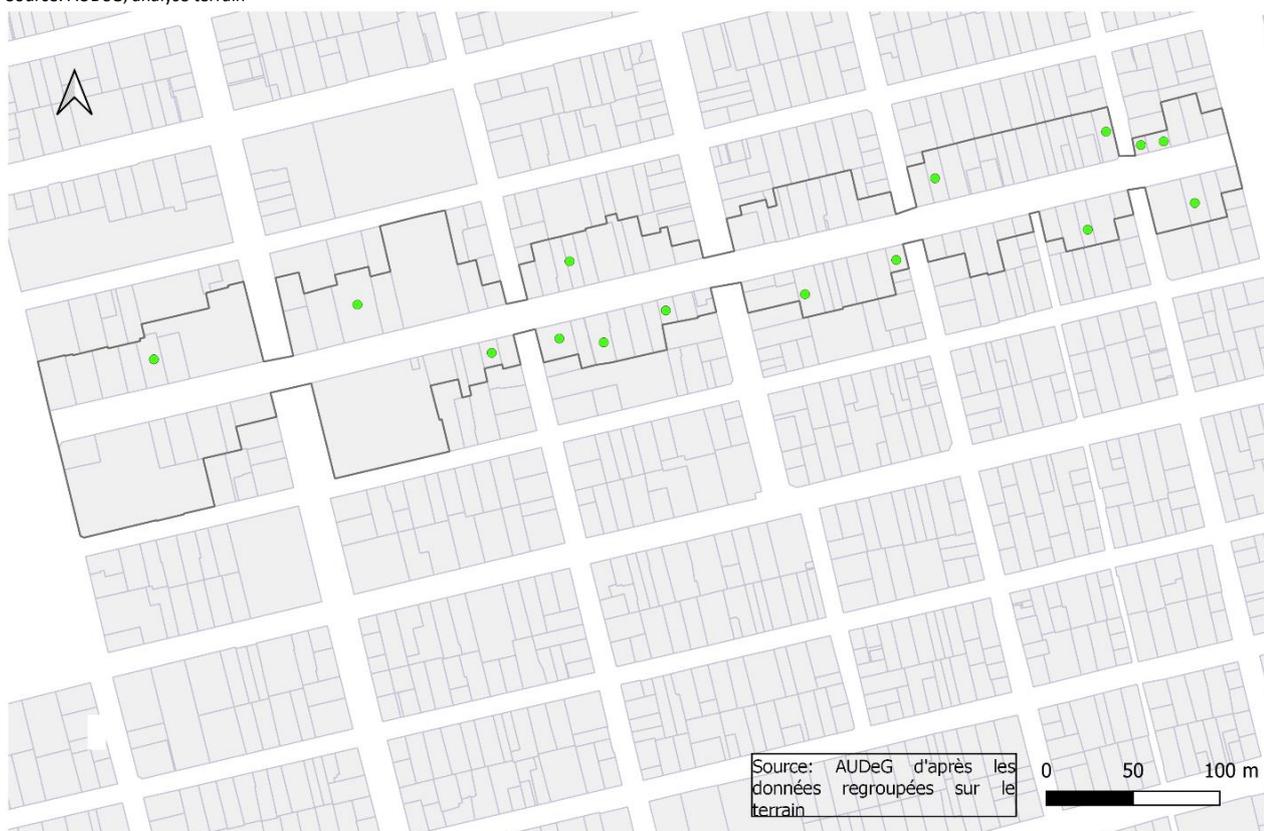
CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR LA RUE LALLOUETTE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR LA RUE LALLOUETTE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, analyse terrain



Cayenne, avenue De Gaulle

Commerces et activités

Sur l'avenue De Gaulle, le relevé terrain a permis de comptabiliser un total de 99 commerces et activités, les fichiers fonciers en dénombrent 112 et les fichiers Sirene 386.

D'après les relevés de terrain, on relève une prédominance de commerce de détail non alimentaires spécialisés sur l'avenue De Gaulle avec 50 commerces de ce type. La catégorie « autres » est également bien représentée avec 32 commerces repérés sur le terrain.

Sur ce secteur pour la base de données Sirene, toutes les catégories de commerces

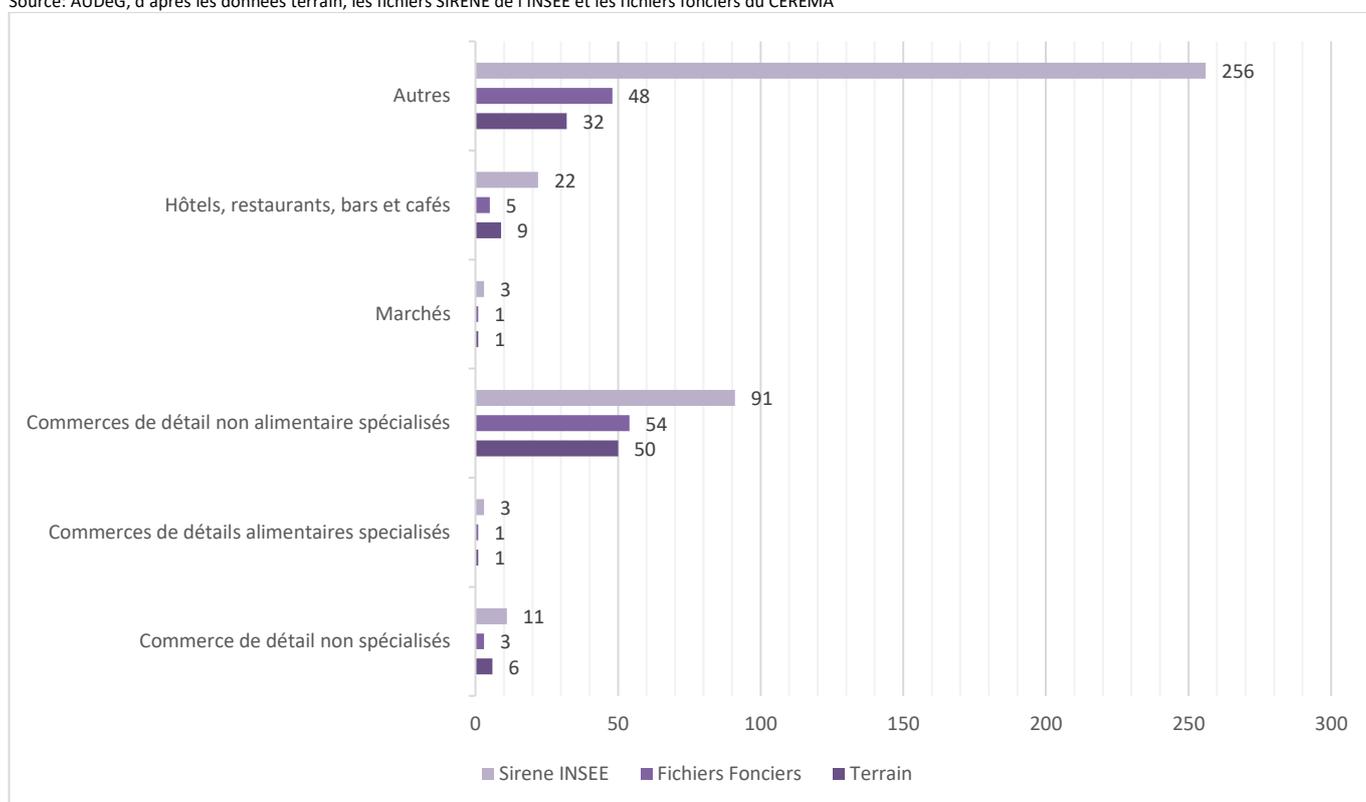
sont en excès. Une nouvelle fois la catégorie "autres" du fichier Sirene recense bien plus de commerces qu'il n'en existe en réalité (décompte de 256 contre 32 sur le terrain soit 224 de différence).

Pour les fichiers fonciers, les catégories "autres" et "commerces de détail non alimentaires spécialisés" comptent respectivement 16 et 4 commerces de plus qu'il n'en existe vraiment. Pour les autres catégories, la base de données est plus proche de la réalité avec le même nombre de marché et de commerces de détails alimentaires spécialisés. Certains commerces ne

sont cependant pas comptés : les commerces de détails non spécialisés sont moins nombreux que sur le terrain (-3), les hôtels, restaurants, bars et cafés également (-4).

AVENUE DE GAULLE, COMMUNE DE CAYENNE : COMPARAISON DES RESULTATS

Source: AUDeG, d'après les données terrain, les fichiers SIRENE de l'INSEE et les fichiers fonciers du CEREMA



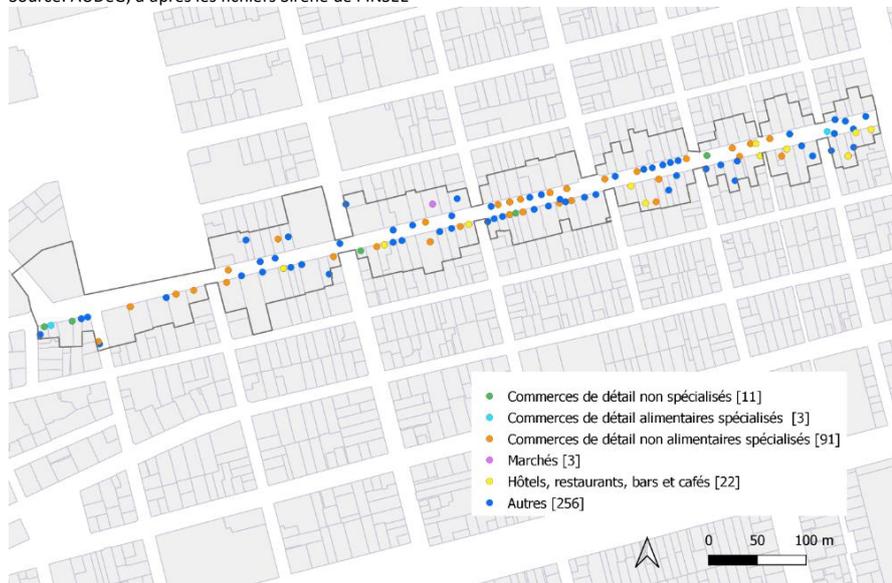
CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR L'AVENUE DE GAULLE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, analyse terrain



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR L'AVENUE DE GAULLE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, d'après les fichiers Sirene de l'INSEE



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR L'AVENUE DE GAULLE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



Vacance

Sur l'avenue De Gaulle, pour seulement 2 locaux de commerces et d'activités vacants recensés dans la base de données des fichiers fonciers du Cerema, on en compte 32 sur le terrain. De plus, les 2 locaux vacants des fichiers fonciers ne sont pas repérés comme vacants lors du recensement terrain, ce qui remet en cause la fiabilité de la base sur le sujet de la vacance des locaux commerciaux.

CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR L'AVENUE DE GAULLE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR L'AVENUE DE GAULLE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, investigation terrain



Cayenne, avenue Justin Catayée

Commerces et activités

Sur le terrain, un total de 70 commerces et activités ont été recensés. Les fichiers Sirene de l'INSEE en recensent 68 et les fichiers fonciers 12.

D'après le relevé terrain, sur le secteur de l'avenue Justin Catayée, sur les 70 commerces recensés on ne trouve ni commerces de détails alimentaires spécialisés, ni marché. En revanche quelques hôtels, restaurants, bars et cafés (5) sont présents ainsi que des commerces de détails non spécialisés (4), et des commerces de détail non alimentaires

spécialisé (19). La majorité des commerces et activités recensés ne correspondent à aucune des catégories ci-dessus (42).

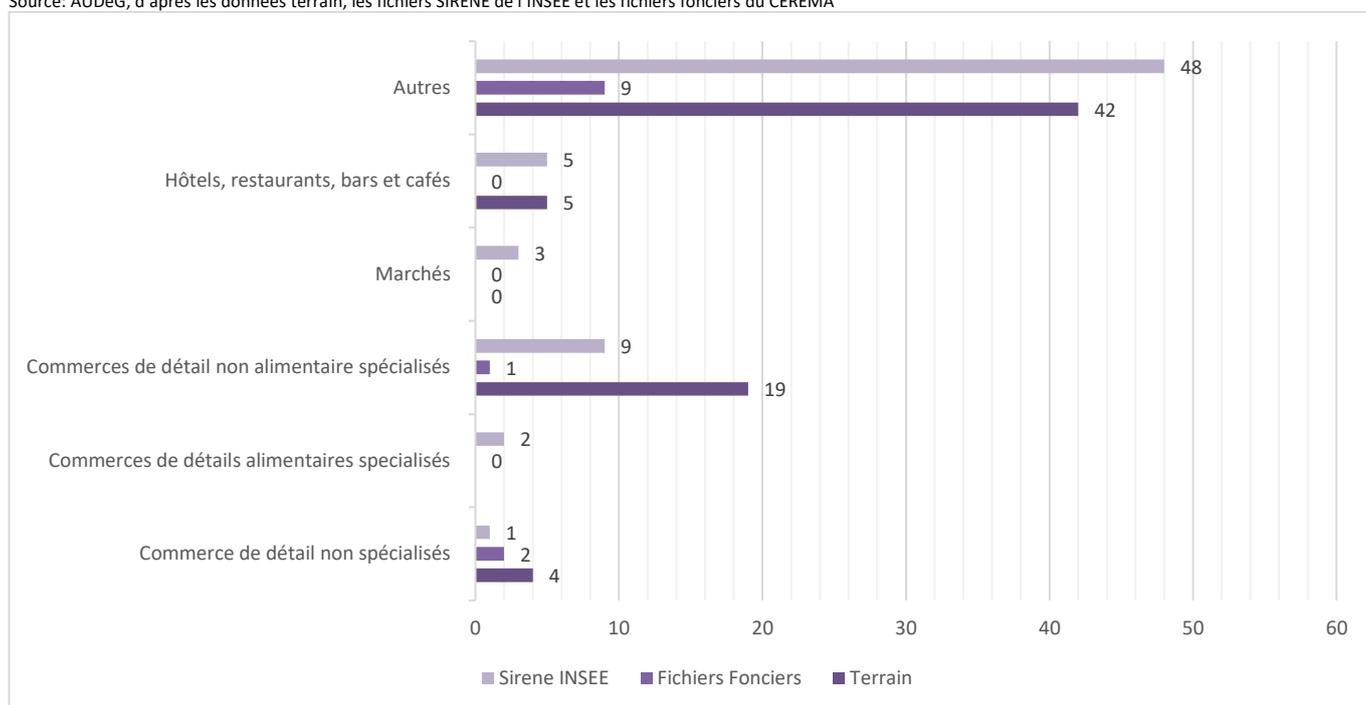
Sur ce secteur la différence entre les fichiers Sirene et les données du terrain est moins importante que dans d'autres secteurs étudiés. Ainsi, pour la catégorie « autres » la base contient un excédent de 5 commerces (contre 224 sur l'avenue De Gaulle), le nombre d'hôtel, restaurants, bars et cafés correspond, les commerces de détails non spécialisés ne sont pas tous recensés dans la base INSEE (1 dans cette

base contre 4 en réalité), de même pour les commerces de détails non alimentaires spécialisés pour lesquels la base compte 10 commerces de moins que le terrain.

Les fichiers fonciers du Cerema sur l'avenue Justin Catayée sont incomplets. Il manque en effet 2 commerces de détail non spécialisés, 18 commerces de détail non alimentaires spécialisés, 5 hôtels, restaurants, bars et cafés, et 31 commerces n'appartenant à aucune de ces catégories.

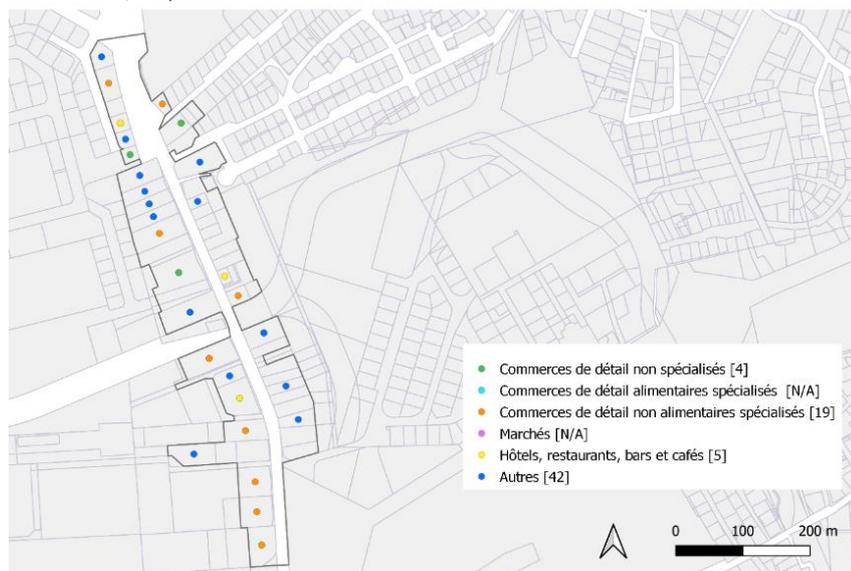
AVENUE JUSTIN CATAYEE, COMPARAISON DES RESULTATS

Source: AUDeG, d'après les données terrain, les fichiers SIRENE de l'INSEE et les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR L'AVENUE JUSTIN CATAYEE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, analyse terrain



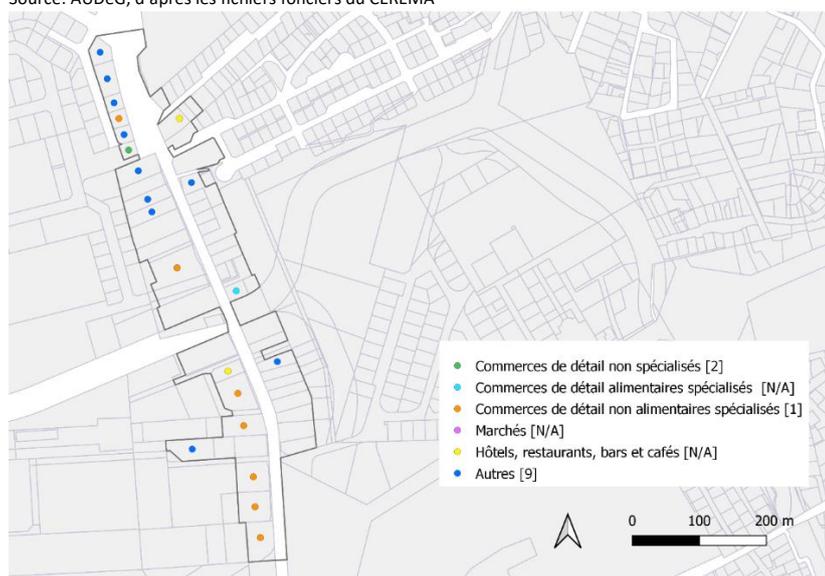
CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR L'AVENUE JUSTIN CATAYEE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, d'après fichiers Sirene



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR L'AVENUE JUSTIN CATAYEE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA

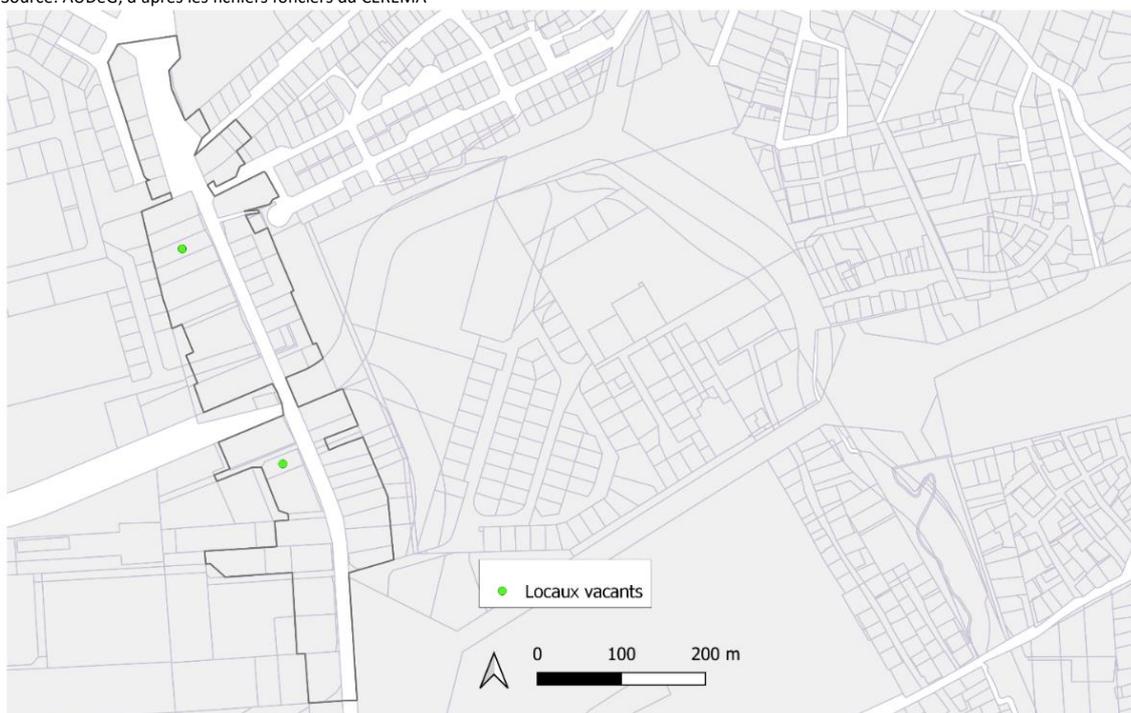


Vacance

Le même nombre de locaux de commerces et d'activités vacants est indiqué entre les fichiers fonciers et le terrain. Cependant on peut noter en analysant les cartes que les locaux ne sont pas recensés au même endroit. Précisons que sur les cartes ci-dessous, un point correspond parfois à plusieurs locaux vacants.

CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR L'AVENUE JUSTIN CATAYEE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR L'AVENUE JUSTIN CATAYEE, COMMUNE DE CAYENNE

Source: AUDeG, analyse terrain



Matoury, section de la RN2 entre Balata et le PROGT

Commerces et activités

Sur la section de la RN2 entre Balata et le PROGT, les relevés de terrain dénombrent 32 activités et commerces tandis que les fichiers Sirene de l'INSEE en recensent 18 et les fichiers fonciers, 29.

D'après les relevés de terrain sur cette section, les commerces ne sont pas aussi nombreux que dans les secteurs du centre de Cayenne. On note au total la présence de 32 commerces et activités. La majorité sont des commerces et activités faisant

partie de la catégorie "autres", avec 23 établissements recensés. Le reste est réparti entre les commerces de détail non spécialisés (3), les commerces de détail non alimentaires spécialisés (4) et les hôtels, restaurants, bars et cafés (2).

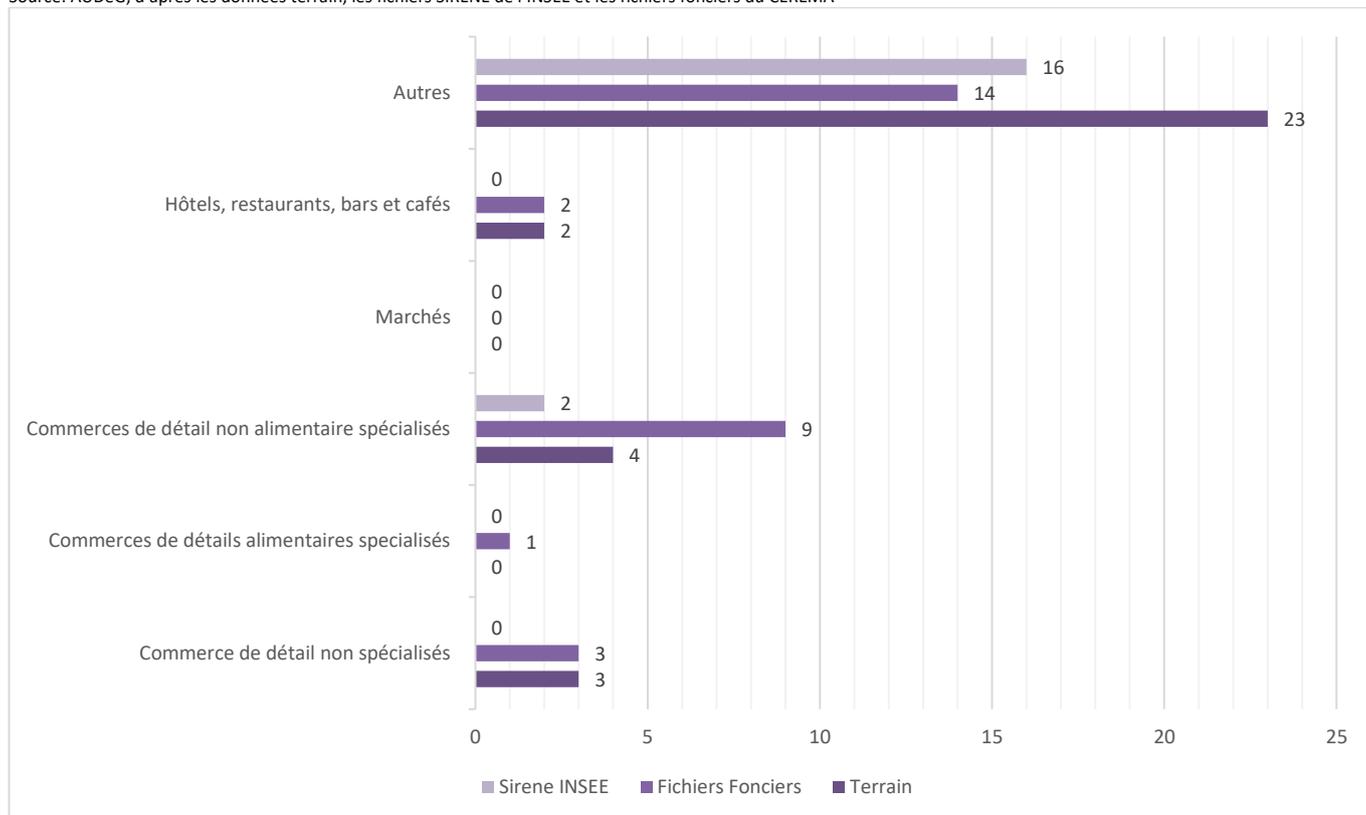
Les fichiers Sirene de l'INSEE recensent moins de commerces qu'il n'en existe réellement avec une carence de 14 commerces. Ainsi on note un déficit de 3 commerces de détail non spécialisés, de 2

commerces de détails alimentaires spécialisés, de 2 hôtels, restaurants bars et café et de 7 autres commerces/ activités.

Les fichiers fonciers du Cerema recensent comme les fichiers Sirene INSEE 16 commerces et activité appartenant à la catégorie « autres ». Pour les autres catégories on note un déficit de 1 commerce de détail non spécialisé, de 13 commerces de détail non alimentaires spécialisés, de 2 hôtels, restaurants, bars et cafés.

SECTION DE LA RN2 BALATA-PROGT, COMPARAISON DES RESULTATS

Source: AUDeG, d'après les données terrain, les fichiers SIRENE de l'INSEE et les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA SECTION DE LA RN2 BALATA-PROGT, COMMUNE DE MATOURY

Source: AUDeG, analyse terrain



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA SECTION DE LA RN2 BALATA-PROGT, COMMUNE DE MATOURY

Source: AUDeG, d'après fichiers Sirene



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA SECTION DE LA RN2 BALATA-PROGT, COMMUNE DE MATOURY

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



Vacance

Sur ce secteur, les fichiers fonciers montrent l'absence de locaux de commerces et d'activités vacants tandis que sur le terrain on note 1 local vacant.

CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR LA SECTION DE LA RN2 BALATA-PROGT, COMMUNE DE MATOURY

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR LA SECTION BALATA-PROGT, COMMUNE DE MATOURY

Source: AUDeG, analyse terrain



Matoury, Bourg de Matoury

Commerces et activités

Sur le bourg de Matoury, le relevé terrain a permis de comptabiliser un total de 77 commerces et activités, les fichiers fonciers permettent d'en comptabiliser 28 et les fichiers Sirene 207.

Dans le centre de Matoury, on trouve d'après **les relevés de terrain** 77 commerces et activités, principalement dans la catégorie « autres ».

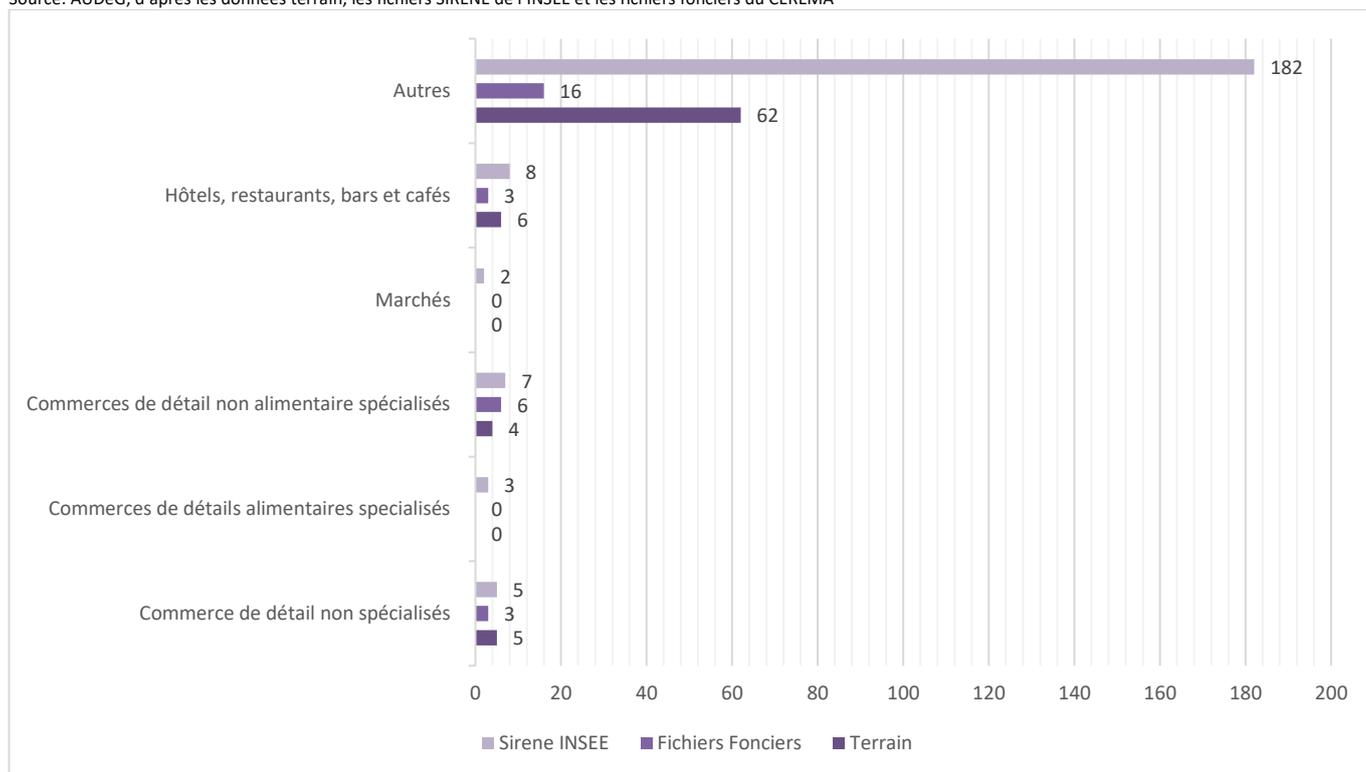
Dans la **base Sirene** de l'INSEE, comme sur certains autres secteurs comme le centre

de Cayenne, on retrouve un important excédent de commerces. 3 commerces de détails alimentaires spécialisé sont recensés et 2 marchés alors qu'il n'en existe aucun en réalité. La catégorie « autres » comptabilise 182 commerces et activités soit 120 de plus que le terrain. On note 2 hôtels restaurants bars et cafés de plus que le terrain. Seuls les commerces de détail spécialisés reflètent la réalité dans la base de données de l'INSEE.

A l'opposé du fichier Sirene sur le secteur, **les fichiers fonciers** eux ressent moins de commerces et activités qu'il n'en existe réellement : -2 commerces de détails spécialisés, -3 hôtels, restaurants, bars et cafés, -46 autres commerces et activités. Seuls les commerces de détails non alimentaires sont en excédent avec 2 commerces de plus recensés.

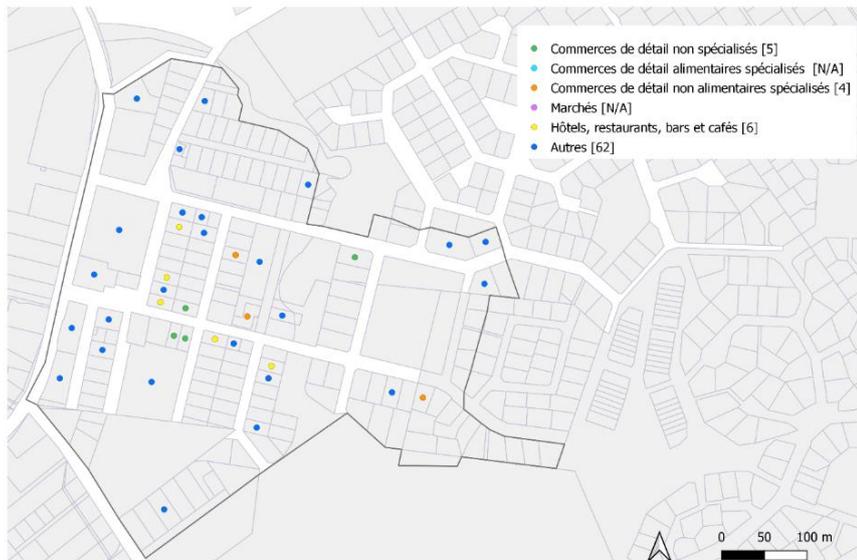
BOURG DE MATOURY, COMPARAISON DES RESULTATS

Source: AUDeG, d'après les données terrain, les fichiers SIRENE de l'INSEE et les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LE BOURG DE MATOURY

Source: AUDeG, analyse terrain



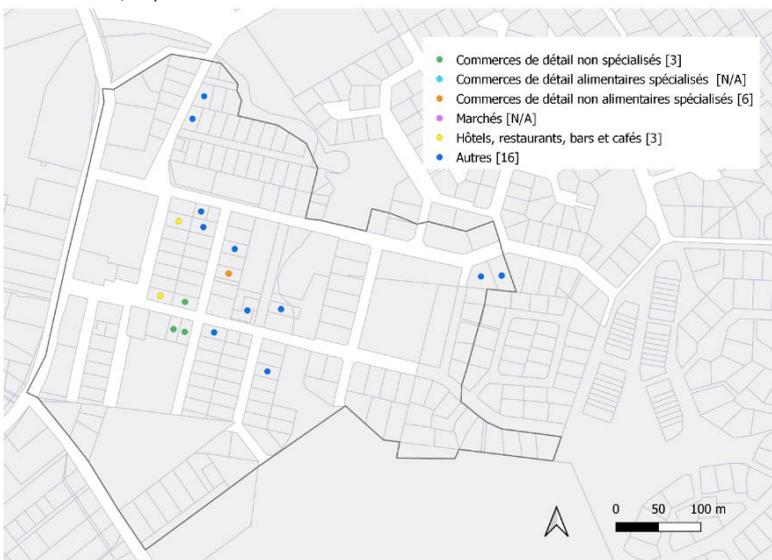
CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LE BOURG DE MATOURY

Source: AUDeG, d'après fichiers Sirene



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LE BOURG DE MATOURY

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA

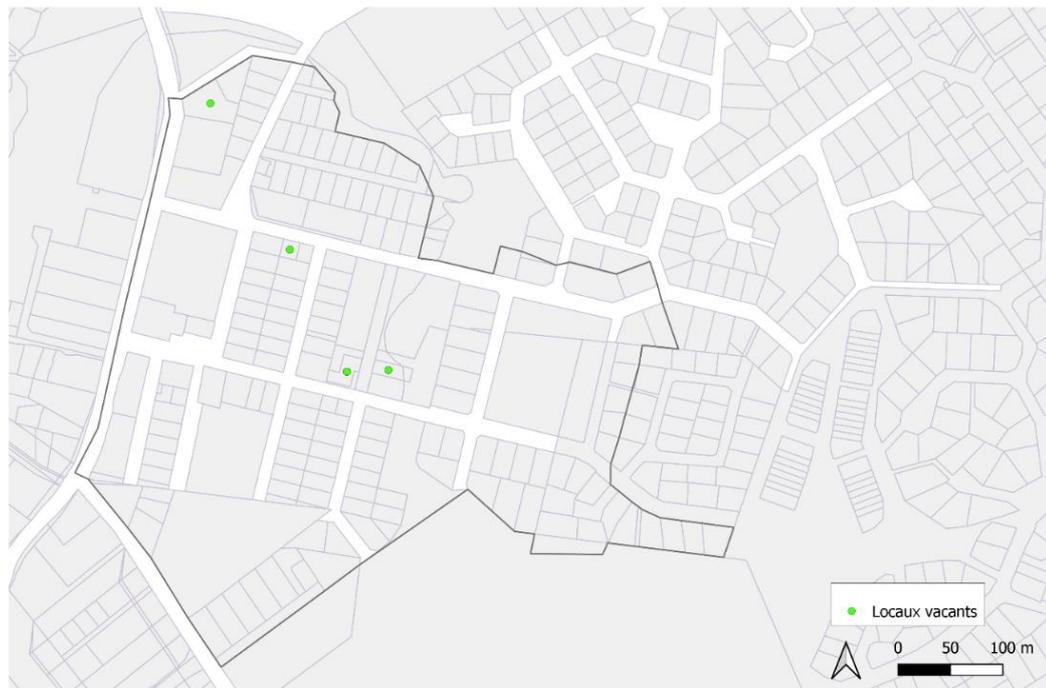


Vacance

Sur ce secteur, 10 locaux de commerces et d'activités sont notés vacants dans les fichiers fonciers du Cerema alors que le travail de terrain effectué sur le bourg de Matoury a permis de n'en recenser qu'un seul. Précisons que sur les cartes ci-dessous un point correspond parfois à plusieurs locaux vacants.

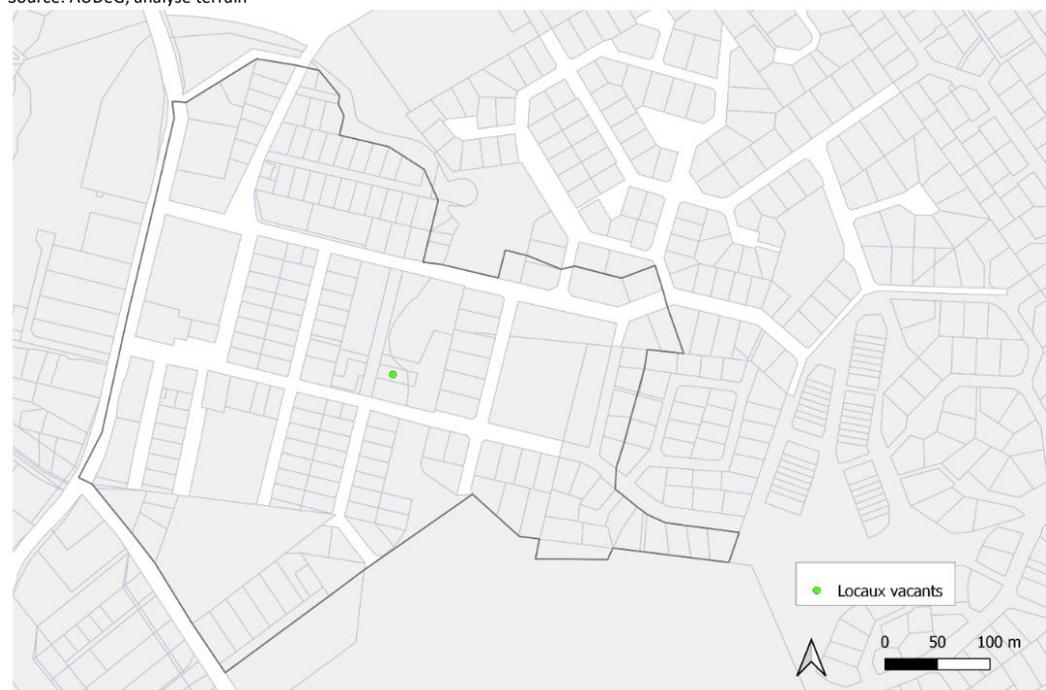
CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR LE BOURG DE MATOURY

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR LE BOURG DE MATOURY

Source: AUDeG, analyse terrain



Rémire-Montjoly, route de Montjoly

Commerces et activités

Sur la route de Montjoly, le relevé terrain a permis de comptabiliser un total de 145 commerces et activités, les fichiers fonciers permettent d'en comptabiliser 45 et les fichiers Sirene 383.

Sur le secteur, **d'après le terrain**, on compte 145 commerces et activités principalement réparties entre les commerces de détails non alimentaires spécialisés et la catégorie « autres ».

Une nouvelle fois, **la base de données Sirene de l'INSEE** recense beaucoup plus

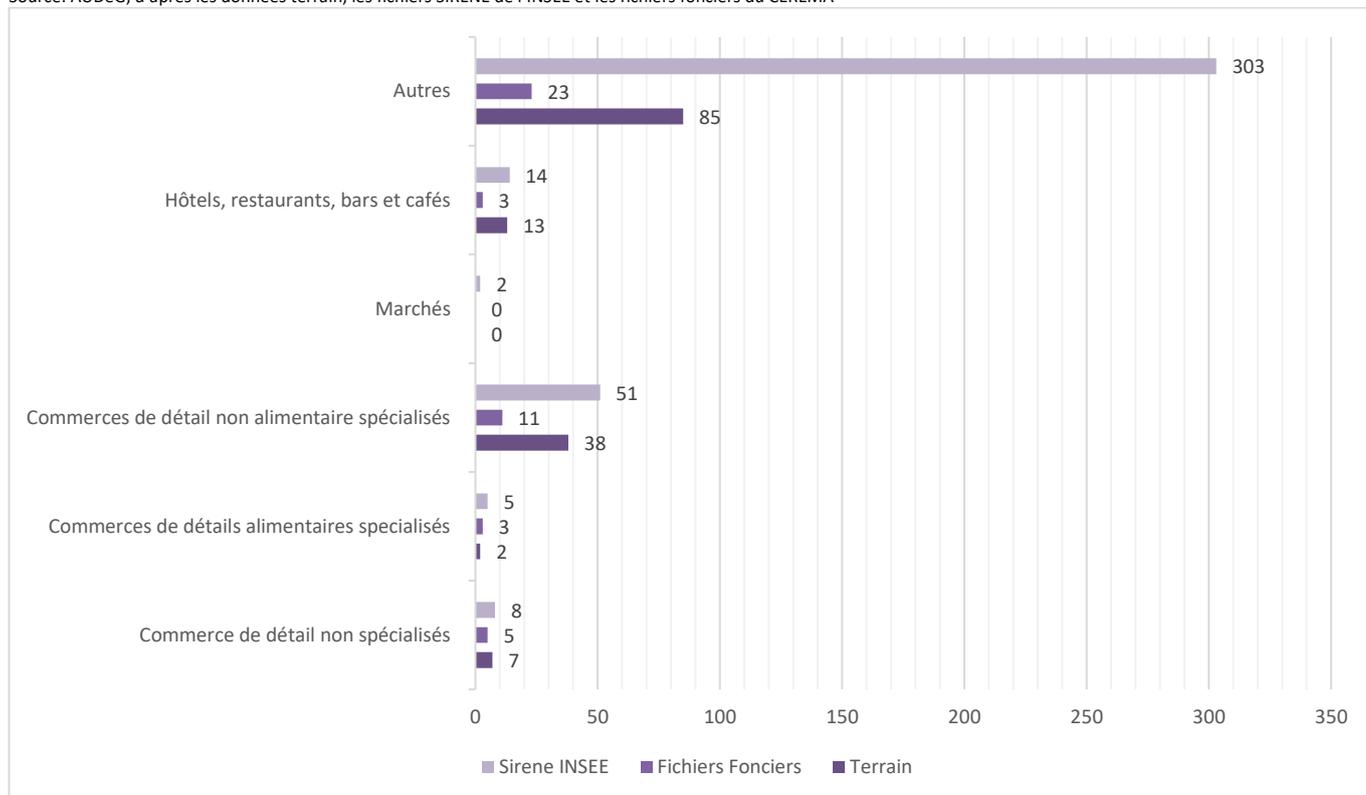
de commerces qu'il n'en existe en réalité, notamment pour les commerces et activités n'appartenant pas aux principales catégories de commerces. La base inventorie également plus de commerces de détails non spécialisés (+1), de commerces alimentaires spécialisés (+3), de commerces non alimentaires spécialisés (+13), de marchés (+2) et d'hôtels, restaurants, bars et cafés (+1).

Sur la route de Montjoly, **les fichiers fonciers du Cerema** ne sont pas complets

par rapport aux constats du terrain. La base de données dénombre moins de commerces de détails non spécialisés (-2), de commerces alimentaires spécialisés (-1), de commerces non alimentaires spécialisés (-27), d'hôtels, restaurants, bars et cafés (-10) et des autres commerces et activités (62).

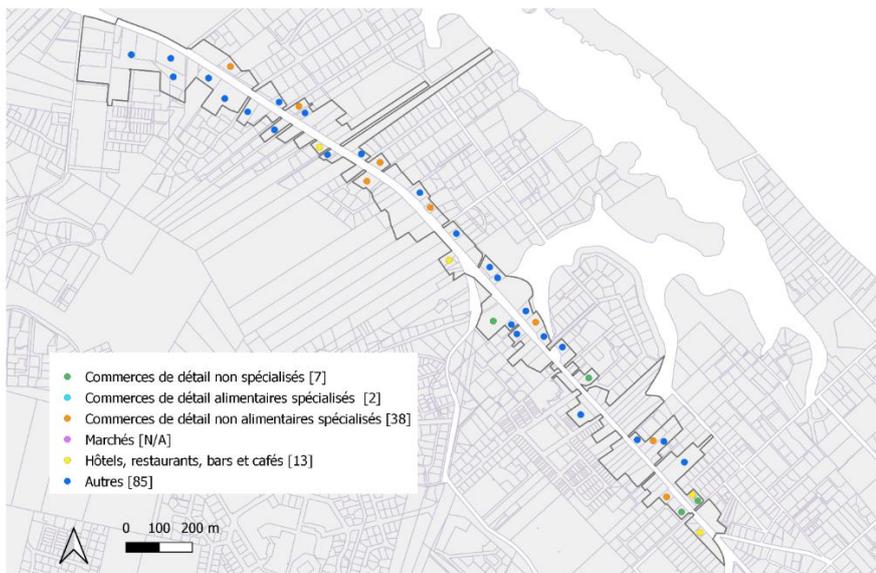
ROUTE DE MONTJOLY, COMPARAISON DES RESULTATS

Source: AUDeG, d'après les données terrain, les fichiers SIRENE de l'INSEE et les fichiers fonciers du CEREMA



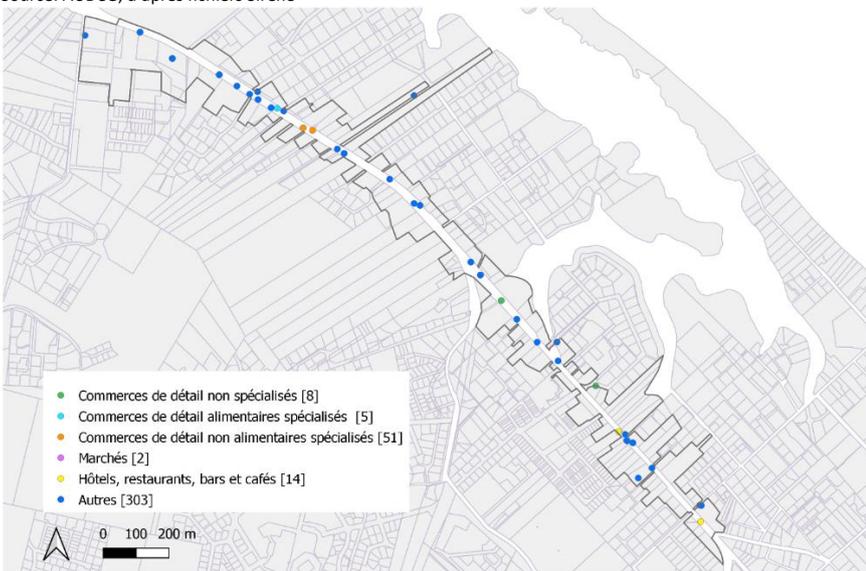
CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA ROUTE DE MONTJOLY, COMMUNE DE REMIRE MONTJOLY

Source: AUDeG, analyse terrain



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA ROUTE DE MONTJOLY, COMMUNE DE REMIRE MONTJOLY

Source: AUDeG, d'après fichiers Sirene



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA ROUTE DE MONTJOLY, COMMUNE DE REMIRE MONTJOLY

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



Vacance

Les fichiers fonciers comptabilisent seulement 1 local de commerces et d'activités vacant contre 4 d'après le travail de terrain effectué par l'AUDeG.

CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR LA ROUTE DE MONTJOLY

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET D'ACTIVITES VACANTS SUR LA ROUTE DE MONTJOLY

Source: AUDeG, analyse terrain



Mana, Bourg de Mana

Commerces et activités

Sur le bourg de Mana, le relevé de terrain a permis de comptabiliser un total de 36 commerces et activités, les fichiers fonciers permettent d'en comptabiliser 16 et les fichiers Sirene 172.

D'après le terrain, les commerces et activités sur le bourg de Mana ont été chiffrés au nombre de 36. Ce sont principalement des commerces de détail non spécialisés et des commerces classés comme « autres ».

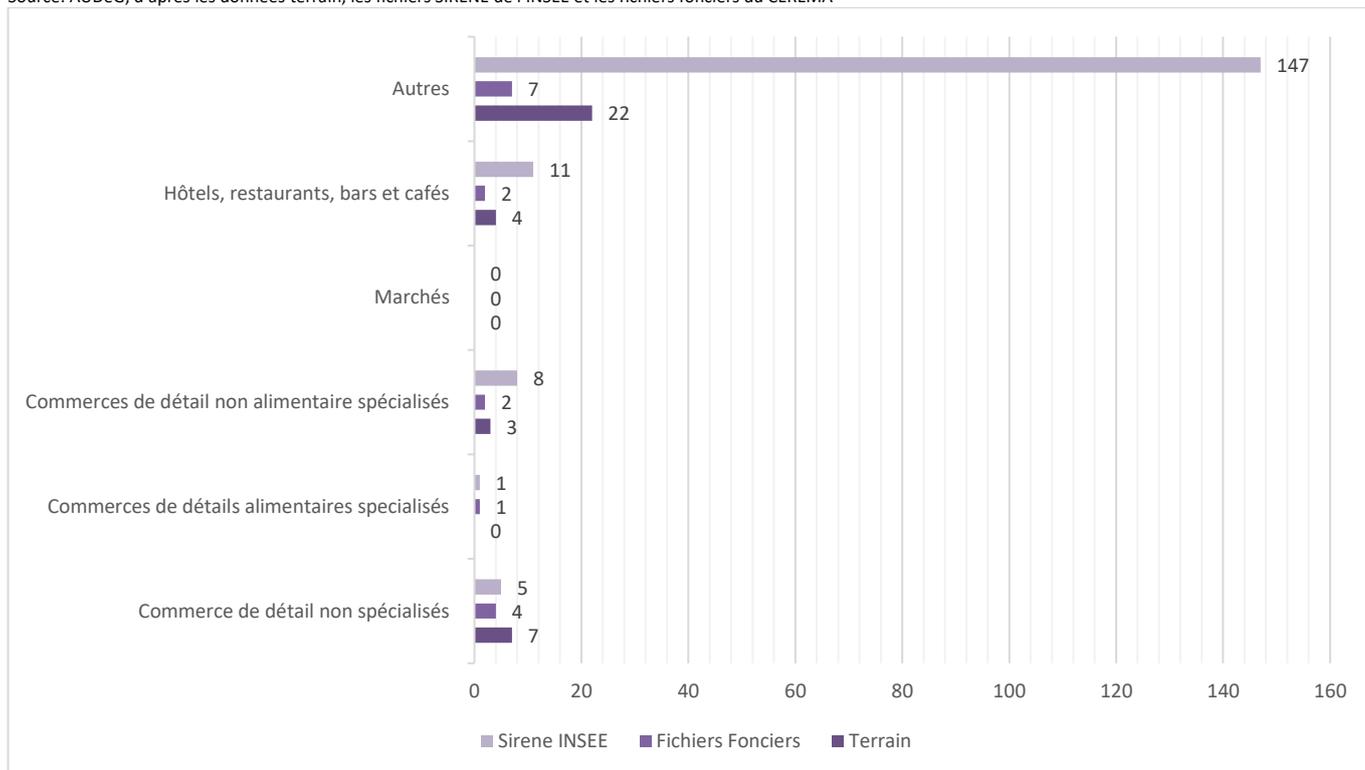
Dans la base de données Sirene, une nouvelle fois on retrouve de nombreux commerces en surplus par rapport à l'existant : un excédent de 125 pour la catégorie « autres », 7 pour les hôtels, restaurants, bars et cafés, 5 pour les commerces de détails non alimentaires spécialisés et 1 pour les commerces de détail alimentaire spécialisés. La seule catégorie où la base INSEE dénombre moins de commerces qu'il n'en existe

vraiment est la catégorie des commerces de détails non spécialisés avec 5 commerce recensé contre 7 existants.

Les fichiers fonciers du Cerema dénombrent moins de commerces de détails non spécialisés (-3), de commerces non alimentaires spécialisés (-1), d'hôtels, restaurants, bars et cafés (-2), des autres commerces et activités (-15), et plus de commerces alimentaires spécialisés (+1).

BOURG DE MANA, COMPARAISON DES RESULTATS

Source: AUDeG, d'après les données terrain, les fichiers SIRENE de l'INSEE et les fichiers fonciers du CEREMA



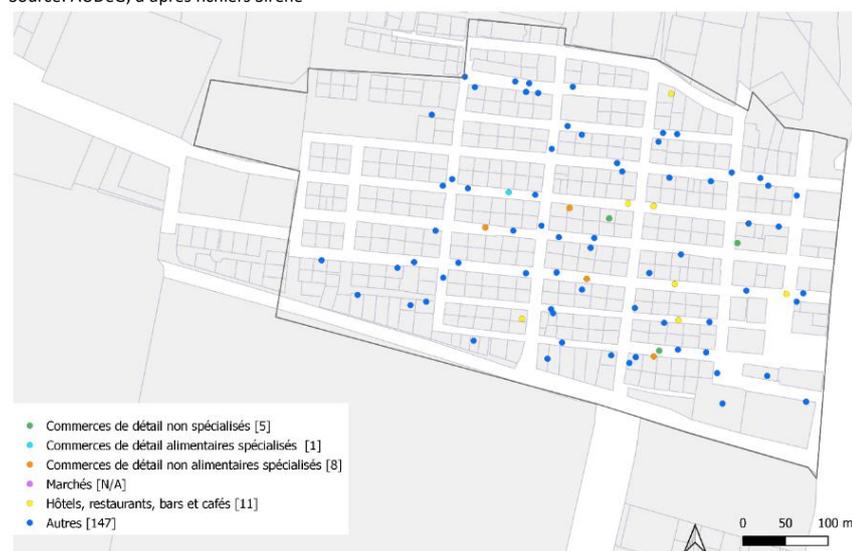
CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LE BOURG DE MANA

Source: AUDeG, analyse terrain



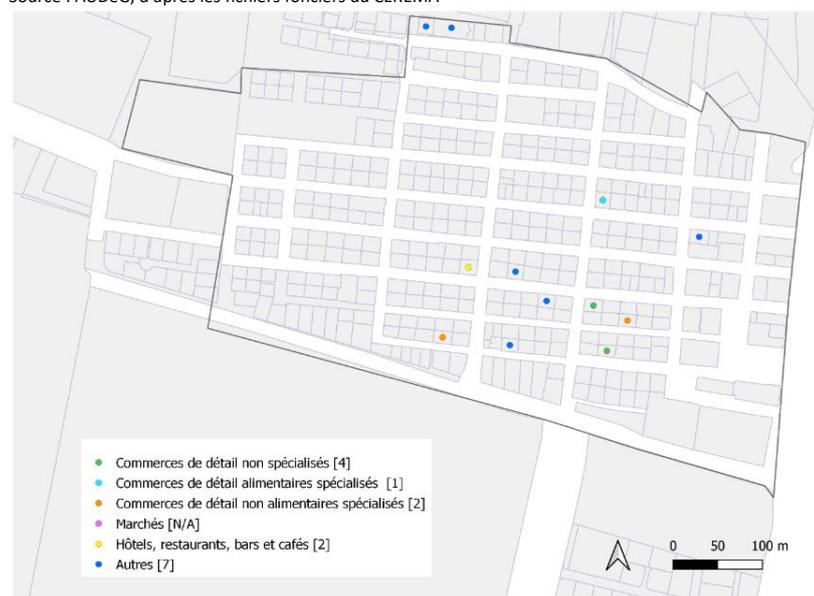
CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LE BOURG DE MANA

Source: AUDeG, d'après fichiers Sirene



CARTOGRAPHIE DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LE BOURG DE MANA

Source : AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA

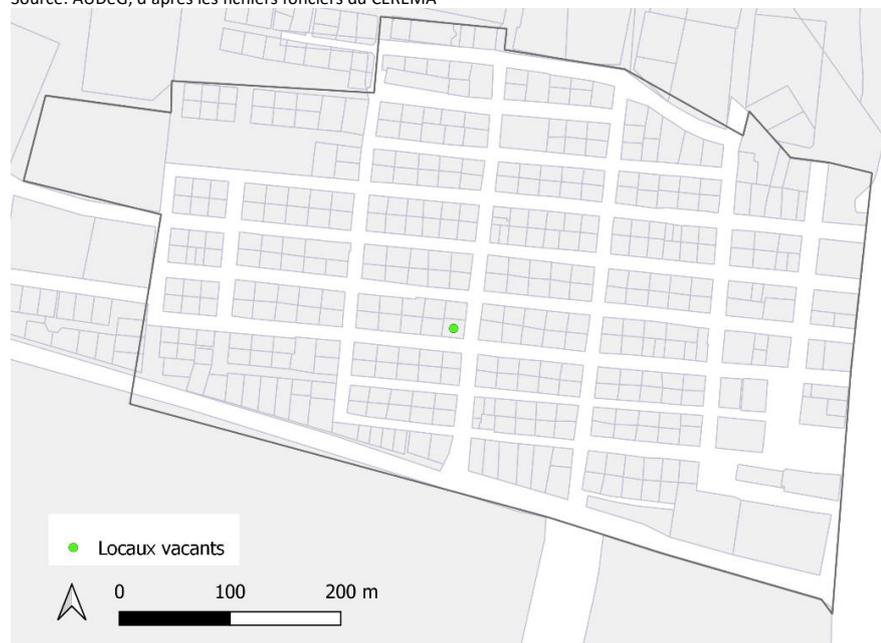


Vacance

Sur le terrain, l'AUDeG a recensé 4 locaux de commerces et d'activités vacants tandis que les fichiers fonciers du Cerema n'en dénombrent qu'un.

CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET ACTIVITES VACANTS SUR LE BOURG DE MANA

Source: AUDeG, d'après les fichiers fonciers du CEREMA



CARTOGRAPHIE DES LOCAUX DE COMMERCE ET ACTIVITES VACANTS SUR LE BOURG DE MANA

Source: AUDeG, analyse terrain



Synthèse des analyses

Commerces et activités

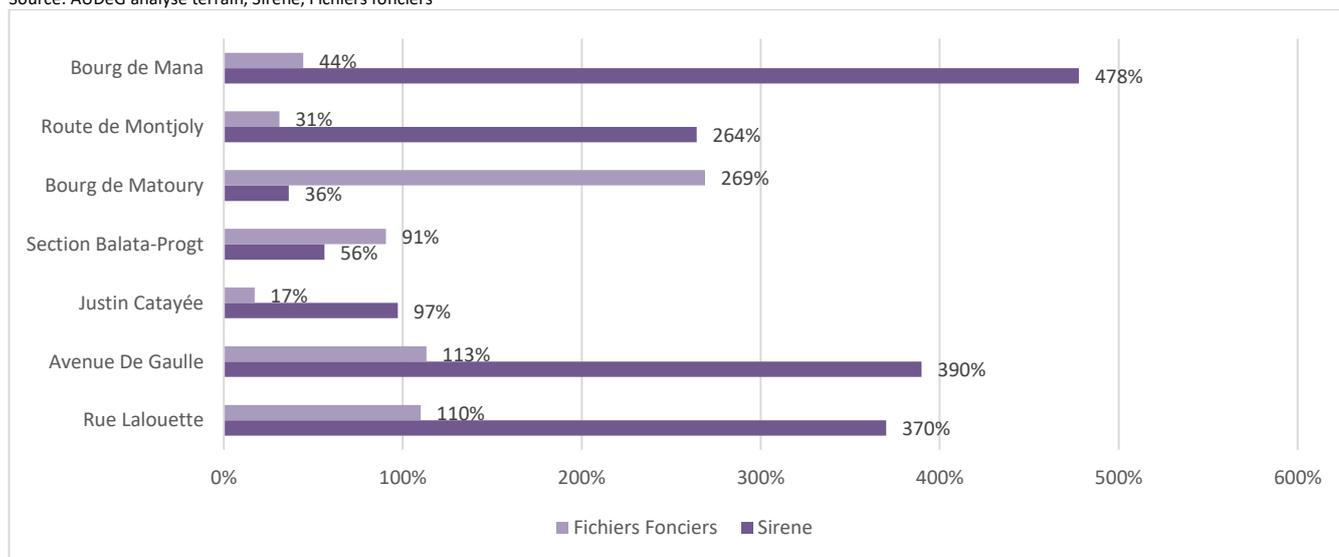
Afin d'identifier les données permettant de dresser une cartographie de l'appareil commercial en Guyane, nous avons constaté de grandes différences entre les bases de données nationales disponibles en ligne et la réalité du terrain, tant pour le nombre de commerces que pour leur classification. Le graphique ci-dessous permet d'apprécier les écarts (en %) entre le nombre de commerces et activités des bases Sirene et Fichiers Fonciers avec ceux comptabilisés sur le terrain

Les données Sirene présentent pour quasiment tous les secteurs tests un nombre de commerces très largement supérieur à ce qui existe véritablement, avec un décompte qui va jusqu'à multiplier par 3 ou 4 le nombre réel de commerces et activités. Cette exagération du nombre de commerces est de l'ordre de +478% au bourg de Mana, +390% sur l'Avenue de Gaulle à Cayenne, +370% sur la Rue Lallouette à Cayenne, +264% sur la Route de Montjoly à Rémire Montjoly.

Les fichiers fonciers présentent eux aussi un nombre de commerce supérieur à ce qui est présent sur le terrain, même si cette différence est moins importante que celle constatée avec les données Sirene. Les écarts entre fichiers fonciers et données terrain oscillent entre +269% au bourg de Matoury et 17% sur l'Avenue Justin Catayée à Cayenne.

TAUX DIFFERENCIEL DE COMMERCES ET ACTIVITES ENTRE LES BASES DE DONNEES ET LE TERRAIN

Source: AUDeG analyse terrain, Sirene, Fichiers fonciers



Les différences relevées entre les bases de données et le terrain s'illustrent aussi dans le nombre de commerces par catégories. Cette différence est significative notamment pour les données Sirene présentant une différence moyenne de 144 commerces par catégorie.

On observe notamment que le taux de commerce dans la base Sirene est bien plus important, notamment dans la catégorie « autres ».

Après analyse fine des données Sirene (voir partie suivante), on remarque que certains des commerces sont présents plusieurs fois dans cette base nationale, soit sous le même nom soit via des noms différents.

Ensuite, en fonction des secteurs tests étudiés, les comparaisons révèlent différentes réalités. Parfois les bases de données recensent moins de commerces que ceux repérés sur le terrain, tandis que dans

certains périmètres, le recensement de terrain permet d'identifier des commerces non présents dans les bases de données. Ainsi, il ressort de nos analyses que dans aucun des périmètres tests investigués, les bases de données nationales en matière de commerces et d'activités sont en adéquation avec les données recueillies sur le terrain, que ce soit au niveau de la classification des commerces que pour leur nombre.

DIFFERENCE MOYENNE (EN NOMBRE DE COMMERCES) ENTRE LES BASES DE DONNEES ET LE TERRAIN PAR CATEGORIE

Source: AUDeG via Sirene, Fichiers fonciers

Communes	Secteurs	Moyenne des différences dans chaque catégorie entre le terrain et les fichiers fonciers	Moyenne des différences dans chaque catégorie entre le terrain et les fichiers Sirene
Cayenne	Rue Lallouette	20	162
	Avenue de Gaulle	27	287
	Justin Catayée	58	24
Rémire Montjoly	Route de Montjoly	102	238
Matoury	Bourg de Matoury	53	130
	Section RN2 Balata-Progt	15	24
Mana	Bourg de Mana	22	140
Différence moyenne	Tous secteurs	42	144

Analyse approfondie de la base de données INSEE Sirene

Pour aller plus loin sur l'analyse de la base de données Sirene (dont l'analyse est difficile en raison d'un nombre de commerces surestimés), nous avons cherché à savoir si pour chacun des commerces recensés sur le terrain, ce même commerce était présent dans la base de données Sirene. Pour ce faire, nous avons effectué une analyse point par point en comparant les noms et adresses de chacun des commerces présents sur le terrain avec ceux de la base Sirene afin de trouver de possibles concordances.

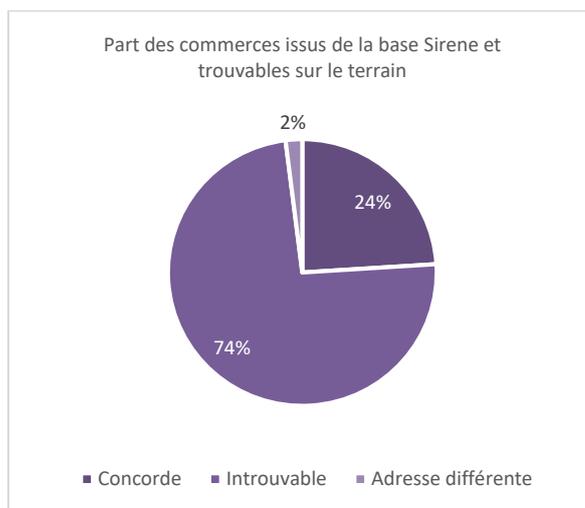
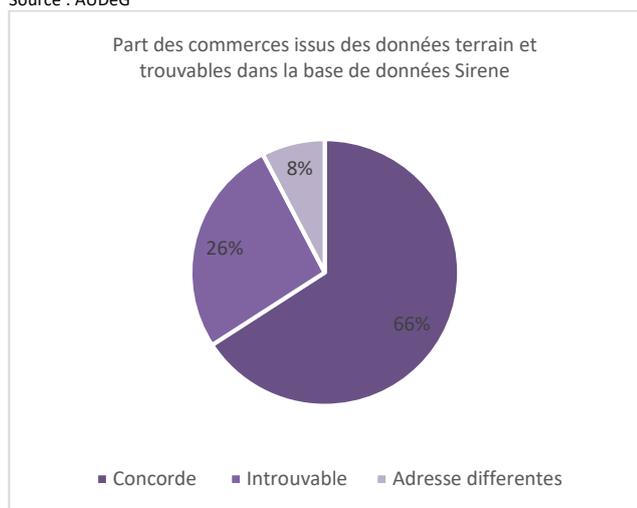
Ainsi, pour tous les secteurs étudiés 524 commerces ont été recensés sur le terrain : 66% des commerces présents sur le terrain sont trouvables dans le fichier Sirene avec une adresse concordante (soit 345 commerces), 8% des commerces présents sur le terrain se trouvent également dans la base de données Sirene mais avec une adresse erronée (soit 40 commerces), et 26% sont introuvables (soit 139 commerces).

Si la majorité des commerces recensés sur le terrain sont présents dans la base

Sirene, le contraire n'est pas valable. 74% des données présentes dans la base de données Sirene n'existent pas (ou peut être plus) sur le terrain. Seul 24% se trouvent dans les données du terrain et présentent des informations exactes et 2% sont présents mais avec une adresse erronée. Ainsi, sur les secteurs étudiés, seuls 24% des commerces présents dans la base Sirene de l'INSEE sont effectivement présents sur le terrain et recensés à la bonne adresse.

COMPARAISON ENTRE LES DONNEES SIRENE DE L'INSEE ET DONNEES TERRAIN

Source : AUDeG



Vacance

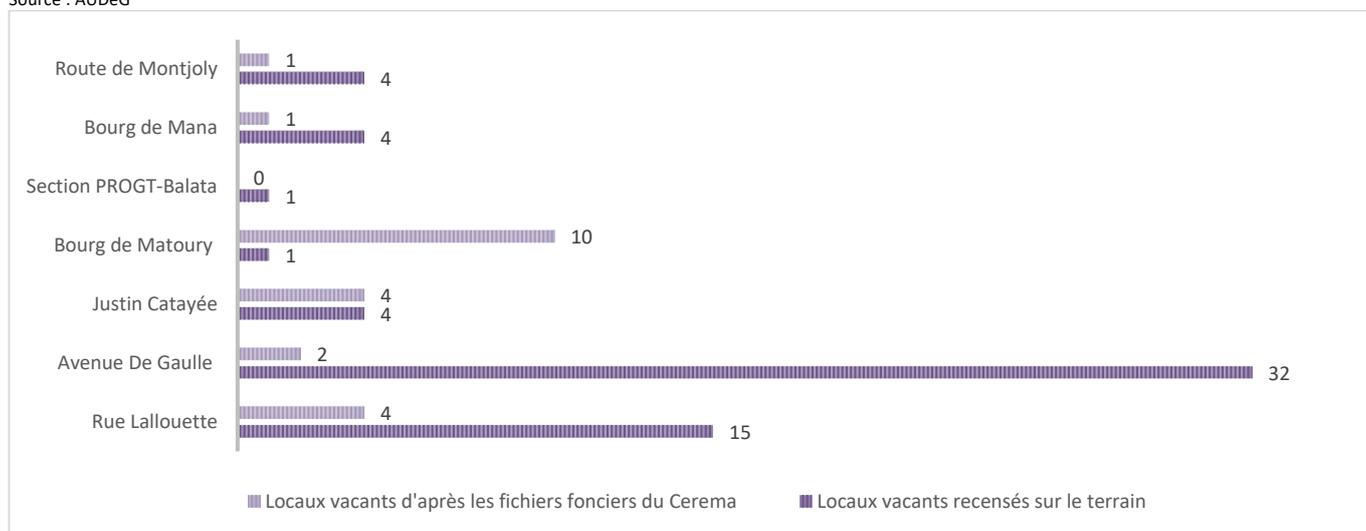
Concernant les données sur la vacance des locaux de commerces et d'activités, sur uniquement un des secteurs étudiés, les données de terrain correspondent à celles présentes sur la base de données des fichiers fonciers. Dans tous les autres

secteurs, de fortes différences sont à noter, et particulièrement sur les voies à forte dominante commerciale de Cayenne dans laquelle la base de données des fichiers fonciers est peu fiable et ne recensent qu'une faible partie des commerces

vacants (seulement 26% sur la rue Lallouette et 6,3% sur l'Avenue De Gaulle). Quand on compare la localisation de ces commerces vacants dans les deux bases, la concordance est encore plus faible.

COMPARAISON DES DONNEES SUR LA VACANCE DES LOCAUX COMMERCIAUX ENTRE LE TERRAIN ET LES FICHIERS FONCIERS DU CEREMA

Source : AUDeG



Base Permanente des Equipements de l'INSEE

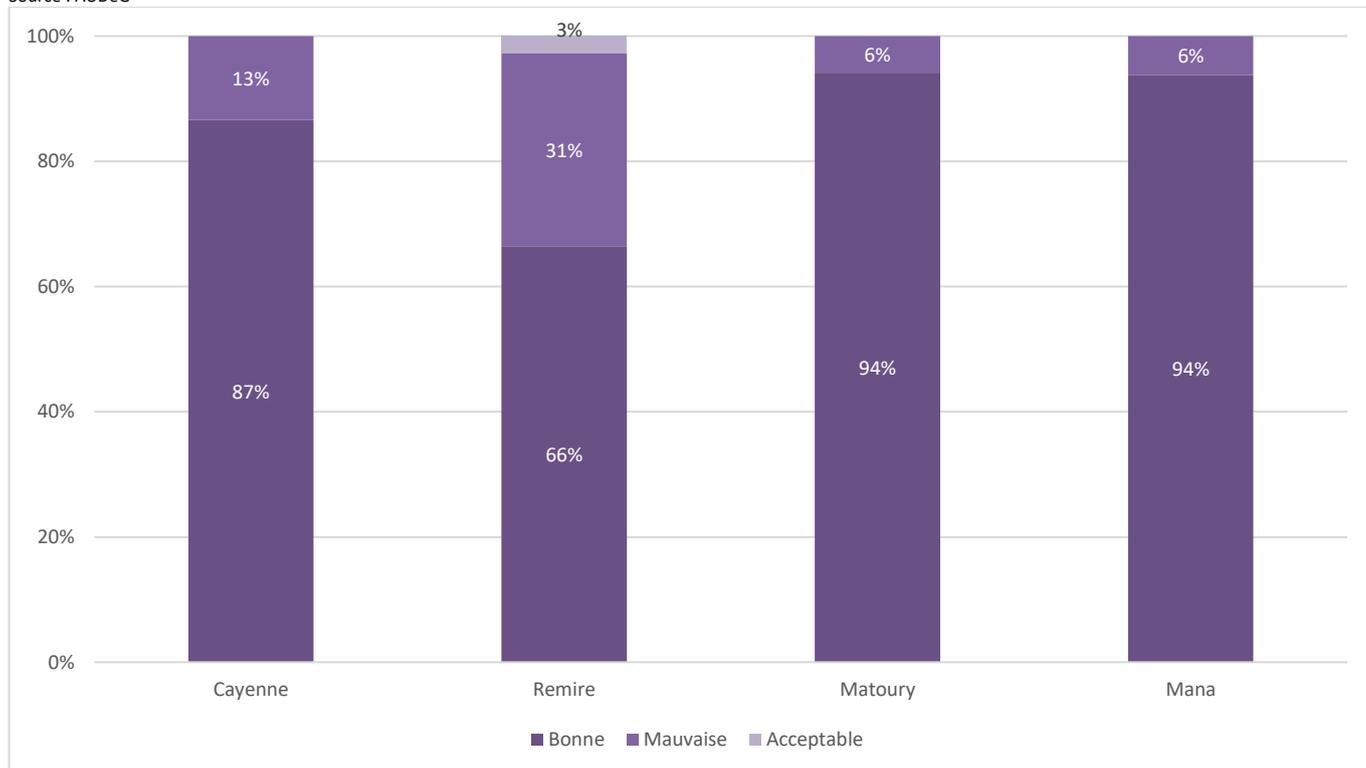
Pour la base permanente des équipements de l'INSEE, comme précisé précédemment un indicateur de qualité concernant la localisation géographique est donné. Nous avons ainsi analysé par commune la qualité indiquée pour la géolocalisation des commerces dans les secteurs étudiés. Nous avons considéré comme « Bonne »

une localisation entre la réalité du terrain et la base de données : similaire ; comme « Mauvaise », une localisation erronée ; comme « Acceptable » une localisation présentant une faible différence. On remarque que sur les communes de Matoury et Mana, la base permanente des équipements est exploitable à 94 % en

termes de géolocalisation puisque les commerces y étant recensés correspondent à la réalité du terrain. Sur Cayenne et sur Rémire Montjoly le taux de commerces avec une géolocalisation jugée bonne est plus faible (66 % pour Rémire Montjoly et 87% pour Cayenne).

QUALITE INDIQUEE DE LA BPE DE L'INSEE POUR LA GEOLOCALISATION DES COMMERCES SUR LES SECTEURS ETUDIES

Source : AUDeG



Bilan des enseignements

Sources	Avantages	Inconvénients
Fichier Sirene	<ul style="list-style-type: none"> - Actualisée à fréquences très régulières - Présence d'adresses et renseignements sur le secteur d'activité 	<ul style="list-style-type: none"> - Certains établissements sont déclarés plusieurs fois ce qui majore le nombre d'établissements recensés et peut fausser les analyses - Pas d'informations sur la vacance - Non exhaustif : certains établissements présents sur le terrain ne sont pas présents dans les fichiers Sirene et inversement - Géolocalisation des établissements pas totalement fiable
Base permanente des équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Actualisée annuellement - Renseigne sur le niveau d'équipement et de service rendus à la population (selon 10 thèmes) - Qualité de géolocalisation globalement bonne 	<ul style="list-style-type: none"> - Classification différente des autres bases : libellés selon des gammes d'équipements et de services prédéfinies - Données non exhaustives
Fichiers fonciers	<ul style="list-style-type: none"> - Actualisés annuellement - Données sur la vacance des locaux - Fiabilité des données plus élevée que les autres bases de données 	<ul style="list-style-type: none"> - Les fichiers fonciers contiennent des données liées au cadastre donc pas de données liées au non-cadastré. Certaines échoppes sur le domaine public (ex : bords de fleuve...) peuvent ne pas être présentes. - Les Fichiers fonciers contiennent peu d'informations liées aux propriétaires publics. Dans ce cadre, les établissements présents dans un local appartenant à un acteur public peuvent ne pas être repérées. Il s'agit d'un point d'attention important. - Données basées sur les déclarations fiscales, donc non exhaustives
Investigations de terrain	<ul style="list-style-type: none"> - Exhaustivité des informations : adresses, informations sur les commerces et sur la vacance - Fiabilité des données optimum 	<ul style="list-style-type: none"> - Temps et coût des investigations - Rapidité de mutation du territoire qui nécessite des mises à jour fréquentes

CONCLUSION ET ENJEUX

Le recensement des commerces et activités en Guyane constitue un réel enjeu pour le développement du territoire. Cette publication a été réalisée afin de déterminer si les bases de données existantes en la matière concordent avec la réalité du terrain et peuvent être utilisées comme telles ou s'il est nécessaire de redresser ces données avec des investigations supplémentaires. L'analyse comparée de ces données a démontré que les bases de données nationales accessibles en Guyane ne sont pas exploitables en l'état et ne constituent pas

des vérités terrain. En effet, dans l'analyse effectuée sur les différents secteurs de test, on trouve presque constamment des résultats différents entre la base de données Sirene de l'INSEE, les fichiers fonciers et les données recueillies sur le terrain. En fonction des secteurs les données peuvent être plus ou moins fiables mais nécessitent globalement une vérification avant exploitation, voire un redressement quasi total.

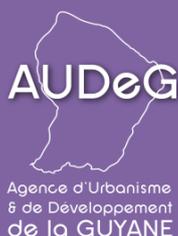
Ainsi, afin de dresser une cartographie de l'appareil commercial en Guyane, il apparaît comme peu

judicieux de se fier aux bases de données évoquées plus tôt, mais davantage stratégique de conduire des investigations sur le terrain. Cela garantira la fiabilité et la pertinence des données demeurant un préalable indispensable pour mieux comprendre et mieux agir sur les dynamiques commerciales à l'œuvre sur le territoire.

POUR ALLER PLUS LOIN

- Site de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG) : www.audeg.fr
- Portail géographique de la Guyane GéoGuyane : www.geoguyane.fr
- Site de L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) : www.insee.fr
- Site du centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) : www.cerema.fr

Directrice de publication : Juliette GUIRADO
Rédaction, illustration : Hélène LACASSAGNE, Claire CORLAY
Conception, réalisation : AUDeG
Cayenne - Mai 2023



AUDeG
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane
1, impasse Touloulous
97 300 Cayenne
Tél : 0594 28 49 20
Email : infos@audeg.fr
Web : www.audeg.fr