

Lamballe-Armor
en Penthièvre

Ville de Lamballe-Armor

Bilan et perspectives pour le commerce de centre-ville

Etude d'opportunité pour la mise en place du périmètre de
sauvegarde

11-13 Rue de Bouin / 22400 Lamballe
34 Rue Desaix / 75015 Paris
Tel. 02 96 50 55 01
www.lestoux-associes.com



LESTOUX &
ASSOCIÉS

Etude Prospective /
Programmation urbaine
& commerciale / Stratégie

Sommaire

| | |
|--|----------------|
| Partie 1. Données de cadrage et principaux enjeux | Page 3 |
| Partie 2. L'armature commerciale et les linéaires marchands | Page 7 |
| Partie 3. Le bilan d'attractivité et les préconisations | Page 19 |
| Partie 4. Recommandations sur les modalités de mise en oeuvre | Page 23 |



Partie 1

Données de cadrage et principaux enjeux

UN OUTIL STRATEGIQUE ET OPERATIONNEL POUR MAINTENIR ET CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE

- **Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial est un moyen d'acquisition par les communes et les EPCI**, au même titre que le droit de préemption urbain ou le droit de préemption en zone d'aménagement différé (ZAD). Il permet à une commune ou à un EPCI sur délégation de **se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation s'ils sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini**.
- Le but est de **conserver leur affectation commerciale** et par là même de **pérenniser la présence de ces commerces** dans les centres-villes ou les quartiers ou encore d'en **diversifier l'offre**.
- Pour pouvoir exercer son droit de préemption, la commune (ou le cas échéant, l'EPCI bénéficiant d'une délégation de la commune) doit avoir préalablement **mis en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**. Par délibération motivée du conseil municipal (ou le cas échéant, de l'organe délibérant de l'EPCI auquel la compétence aura été déléguée), la commune (ou l'EPCI) délimite selon sa libre appréciation ce périmètre de sauvegarde, dans lequel le droit de préemption s'applique.

OBJECTIFS DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE

Préserver le linéaire commercial actuel
et accompagner ses évolutions

Conforter la présence d'une offre
de proximité et convivialité pour
répondre aux besoins du quotidien

Maintenir la diversité commerciale
sur l'ensemble de la commune

REFERENCES LEGISLATIVES

- *Loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (article 58)*
- *Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008*
- *Loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite ACTPE)*

UNE AGGLOMERATION CARACTERISEE PAR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE

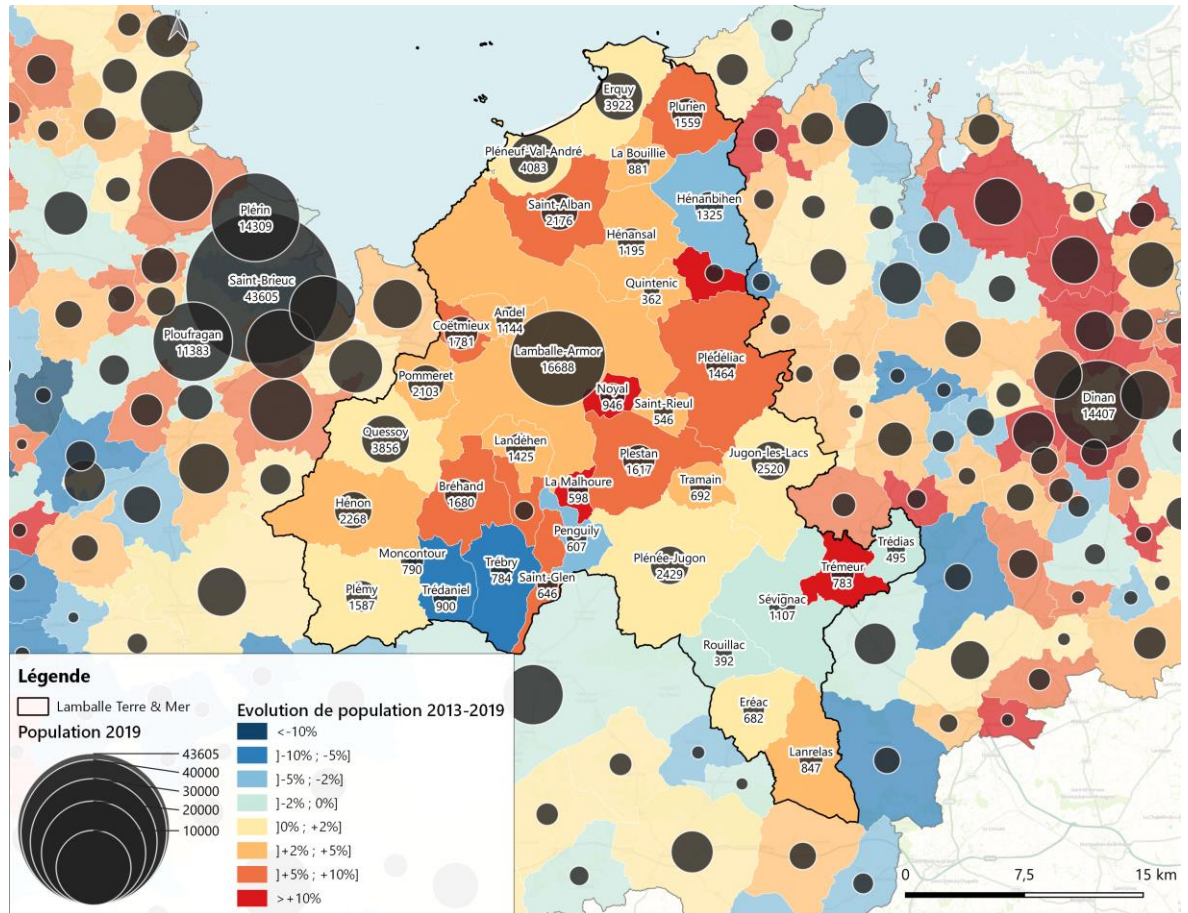
3^{ème} commune du département en nombre d'habitants, **la ville de Lamballe-Armor a observée une progression de sa population sur la période 2013-2019 (+2,1%)** équivalent à 343 habitant supplémentaires.

Cette croissance démographique s'observe également à l'échelle du bassin de vie de Lamballe-Armor (+2,4%) ainsi qu'à l'échelle de l'Agglomération (+2,2 % entre 2013 et 2019).

On notera néanmoins une forte disparité entre les communes du territoire (-13% sur Moncontour par exemple)

| Echelle territoriale | Population 2019 | Evolution 2013-2019 |
|---------------------------------|-----------------|---------------------|
| Lamballe-Armor | 16 688 | +2,1% |
| Bassin de vie de Lamballe-Armor | 34 862 | +2,4% |
| CA de Lamballe Terre & Mer | 67 875 | +2,2% |

POPULATION 2019 ET EVOLUTION DEPUIS 2013 SUR LAMBALLE TERRE & MER ET SES ENVIRONS



ET DEMAIN ?

Anticiper les éventuels besoins (habitat, commerces, services, équipements) d'une population qui devrait approcher les 17 500 habitants d'ici 10 ans

DES CHANGEMENTS SOCIOLOGIQUES MAJEURS QUI INVITENT A REINVENTER LE COMMERCE

Si la ville de Lamballe-Armor enregistre une **croissance démographique de +2,1% sur la période 2013-2019**, on observe également un **vieillessement de la population** avec une proportion de personnes âgées de plus de 60 ans en progression de +1,2 points pour atteindre aujourd'hui 30% de la population à Lamballe-Armor. Un phénomène que l'on observe aussi sur le bassin de vie (+1pts) et l'agglomération (+1,7pts).

La **médiane des revenus disponible par UC** en 2019 à l'échelle de Lamballe-Armor est **supérieure de 1,4% à celle du bassin de vie** et est 4,3% supérieure à celle du département confirmant le changement de structure sociétal important sur la ville. A l'image de la tendance observée sur le département, **les ménages se composent majoritairement de personnes seules** (43% sur l'agglomération et 36% sur Lamballe-Armor). Une proportion de mono-ménages qui progresse considérablement (+2,4pts sur Lamballe-Armor).

D'autre part, la commune de Lamballe-Armor affiche une progression importante du nombre d'emplois (+10,7%) qui s'est traduit par un accroissement de l'indice de concentration d'emplois témoignant du rôle structurant de la commune en la matière.

Enfin, près d'un habitant sur trois n'habitait pas sur le territoire il y a 5 ans, un taux élevé témoignant de la rotation importante en termes de population.

ET DEMAIN ?

Progression du niveau de revenu, des personnes seules, des senior : une transformation qui impacte le commerce

| | Lamballe-Armor | | Bassin de vie Lamballe-Armor | | CA de Lamballe Terre & Mer | | Côtes d'Armor | |
|---|----------------|--------------|------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2013 | 2019 | 2013 | 2019 | 2013 | 2019 | 2013 | 2019 |
| Population 2019 (Insee 2022) | 16 688 | | 34 862 | | 67 875 | | 600 582 | |
| Population 2013 | 16 345 | | 34 030 | | 66 406 | | 597 085 | |
| Evolution 2013-2019 | +2,1% | | +2,4% | | +2,2% | | +0,6% | |
| % personnes de 60 ans et plus | 29,1% | 30,3% | 26,4% | 27,4% | 29,0% | 30,7% | 30,5% | 33,1% |
| % personnes <15 ans | 18,2% | 17,7% | 19,6% | 18,9% | 19,2% | 18,3% | 17,7% | 16,7% |
| Médiane des revenus par UC* 2019 | 22 150 € | | 21 833 € | | 21 958 € | | 21 230 € | |
| Nb ménages 2019 (Évolution des ménages 13-19) | 7 686 | | 15 193 | | 30 122 | | 278 367 | |
| | +5,6% | | +5,4% | | +5,1% | | +3,3% | |
| % ménages personne seule 2019 | 33,8% | 36,2% | 31,0% | 32,8% | 31,3% | 43,0% | 35,7% | 37,6% |
| % ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages) 2019 | 32,6% | 31,8% | 35,8% | 35,0% | 34,3% | 33,3% | 31,3% | 31,3% |
| % ménages emménagés <5 ans 2019 | 30,3% | | 29,1% | | 27,3% | | 28,8% | |
| Nb emplois 2019 (et évolution depuis 2013) | 11 212 | | 15 128 | | 23 029 | | 219 800 | |
| | +10,7% | | +7,3% | | +4,2% | | -0,1% | |
| Indicateur de concentration d'emplois 2019 (nb emplois/actifs occupés) | 151,9 | 164,7 | 97,0 | 100,4 | 81,2 | 82,9 | 96,1 | 96,0 |
| Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2013) | 9,8% | | 9,3% | | 7,5% | | 8,8% | |
| | +11,0% | | +17,6% | | +13,4% | | +12,5% | |

Source : Données INSEE 2022



Partie 2

L'armature
commerciale et les
linéaires marchands

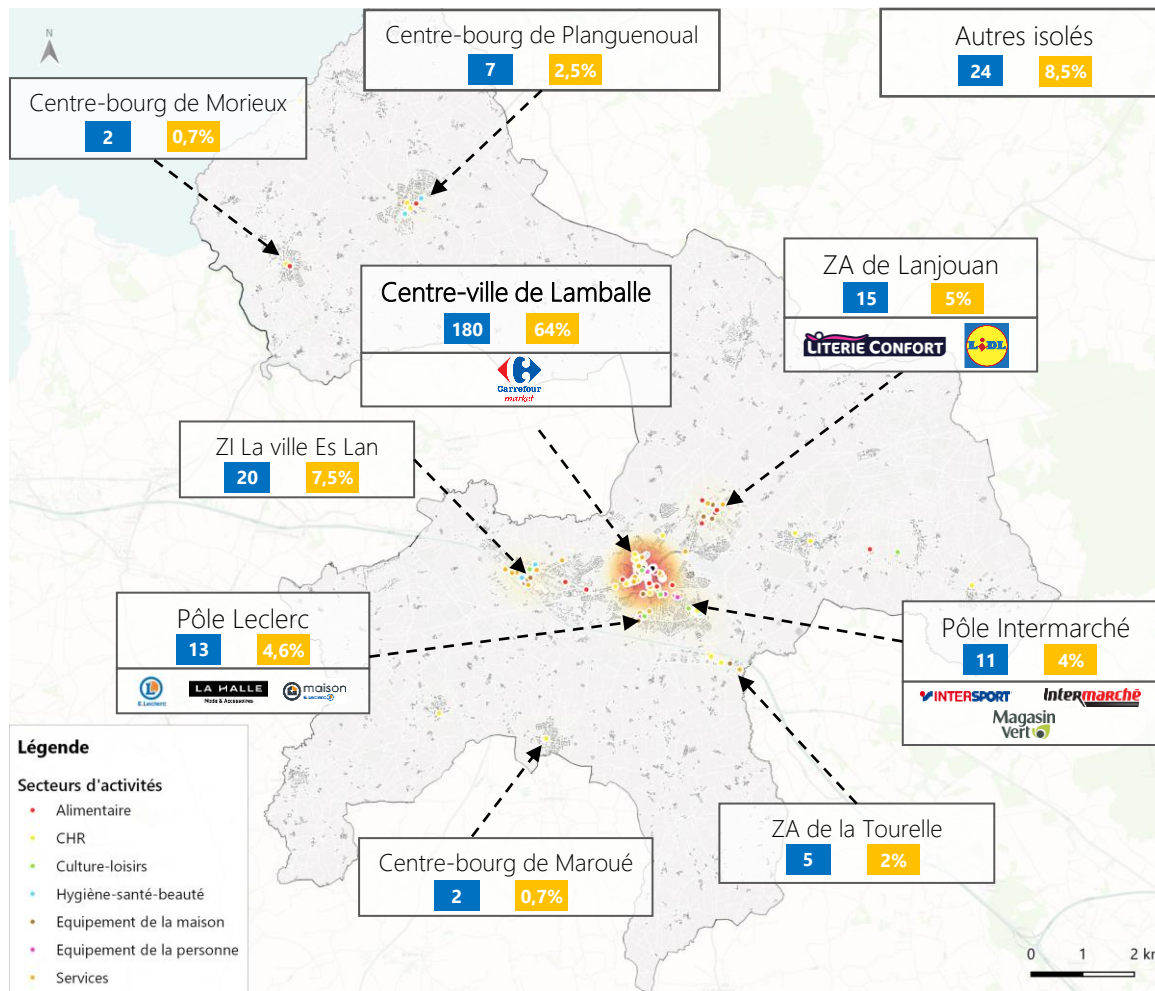
UNE BONNE CONCENTRATION DES COMMERCES EN CENTRALITES

A l'échelle de la ville de Lamballe-Armor, on dénombre **281 commerces et services marchands** dont 19 Grandes et Moyennes Surfaces (GMS). La spatialisation de ces activités permet d'observer **une concentration importante de l'offre commerciale** en centralité avec 74% des activités qui se situent soit dans le centre-ville de Lamballe soit dans les centres-bourgs de Meslin, Morieux, Trégomar et Planguenoual.

A noter que **65% des commerces et services marchands recensés sur la commune de Lamballe ville se situent dans le centre-ville soit un taux en nette progression par rapport à l'étude de 2018 où seulement 51,3% des commerces y étaient concentrés.**

ET DEMAIN ?

Une dynamique de centre-ville forte avec une croissance des activités qui s'est opérée plutôt en centre-ville sur Lamballe Ville. Une dynamique à préserver dans un contexte post-crise tendu.



Source : Fichier sociétéinfo, Mise à jour terrain Décembre 2022, Codata

■ Nombre de commerces ouverts ■ % du total

UNE CROISSANCE IMPORTANTE DU NOMBRE DE COMMERCE EN CENTRE-VILLE MAIS AUSSI SUR LES ZONES

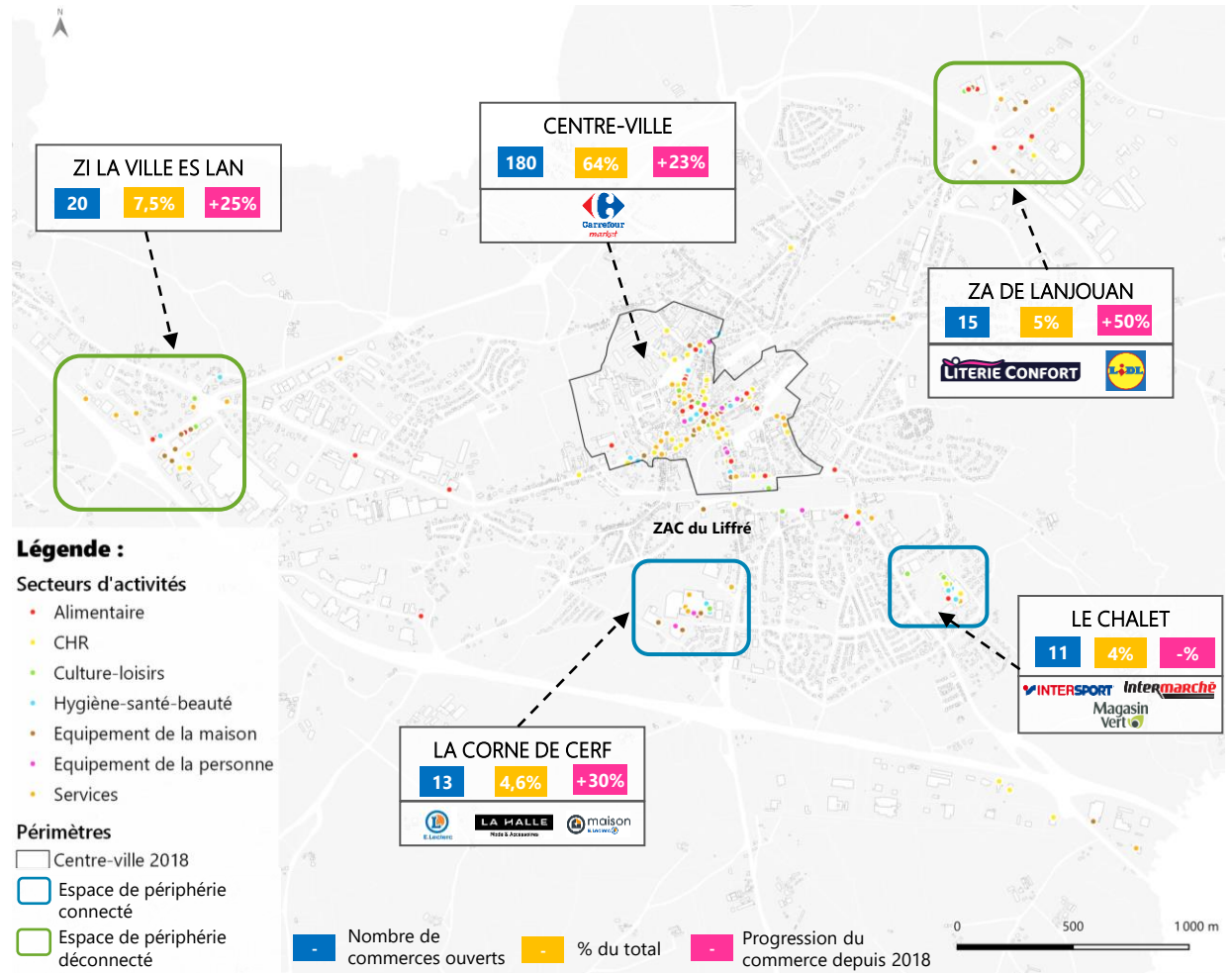
En recentrant l'analyse sur la ville de Lamballe, on observe une progression importante du commerce sur le centre-ville mais également sur les espaces de périphérie et surtout sur les espaces dit « déconnectés » du tissu urbain.

Depuis 2018, **plusieurs commerces de moins de 300 m² de surface commerciales ce sont implantés sur la ZI de la Ville Es Lan (+4 commerces) et la zone de Lanjouan (+5 commerces)**. Le développement du commerce sur ces espaces peuvent conduire à fragiliser le centre-ville.

On notera également le **développement des distributeurs automatiques (pizza, pain...) au sein de ces espaces.**

ET DEMAIN ?

Une multiplication des implantations sur des espaces commerciaux souvent mixtes dans une logique de déconnexion des tissus d'habitat stimulant l'utilisation de la voiture.



EXEMPLES DU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE DISTRIBUTEURS SUR LES ESPACES DE PERIPHERIE

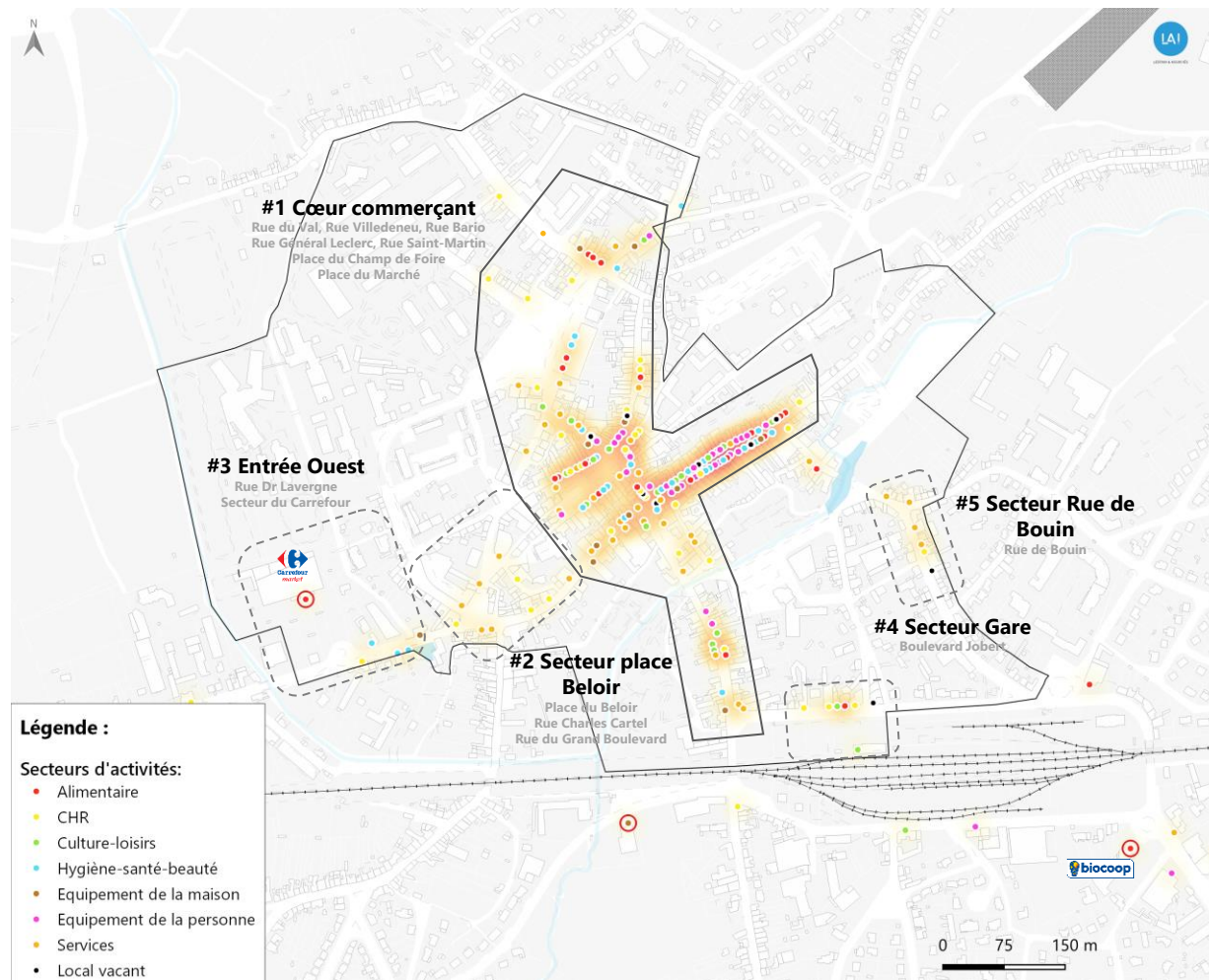


UN LINEAIRE COMMERCIAL DENSE SUR LE CENTRE-VILLE

Le centre-ville de Lamballe se structure autour d'un cœur commerçant dense et spatialisé autour du centre historique. Ce **cœur commerçant compte 158 commerces et services en activités soit 88% de l'offre du centre-ville**. Par ailleurs, on observe une certaine **dilution et tertiarisation des linéaires** le long des axes de desserte du cœur de ville : Rue du Grand Boulevard à l'ouest et la Rue de Bouin, à l'Est par exemple. On notera également **l'extension progressive du linéaire marchand en entrée du centre-ville** et notamment le long de la rue de Bouin avec l'implantation de plusieurs activités de services et vers la gare. Enfin un enjeu de greffe urbaine apparaît côté Ouest vers carrefour Market avec un tissu commercial plus lâche qui serait certainement à conforter afin de liaisonner les deux espaces

ET DEMAIN ?

Organiser l'extension progressive du cœur commerçant en réinterrogeant les limites du centre-ville en particulier vers l'ouest et interroger le secteur gare



Source : Fichier sociétéinfo, Mise à jour terrain Décembre 2022, Codata

UN PLAN MERCHANDISING LISIBLE

Le cœur commerçant de Lamballe se structure autour de 6 sous-secteurs :

1. La rue du Val

Artère commerçante principale du cœur de ville qui présente une offre diversifiée avec plusieurs commerces en équipement de la personne et de la maison

2. La Place du marché / Place du Martray / Rue Villedeneu

Un secteur caractérisé par la forte représentation des commerces de convivialités (cafés, restauration)

3. La place du Champ de Foire

accueillant un linéaire commercial nouvellement constitué qui vient structurer la place et prolonger le parcours marchand.

4. Rue Charles Cartel/Rue du Général Leclerc

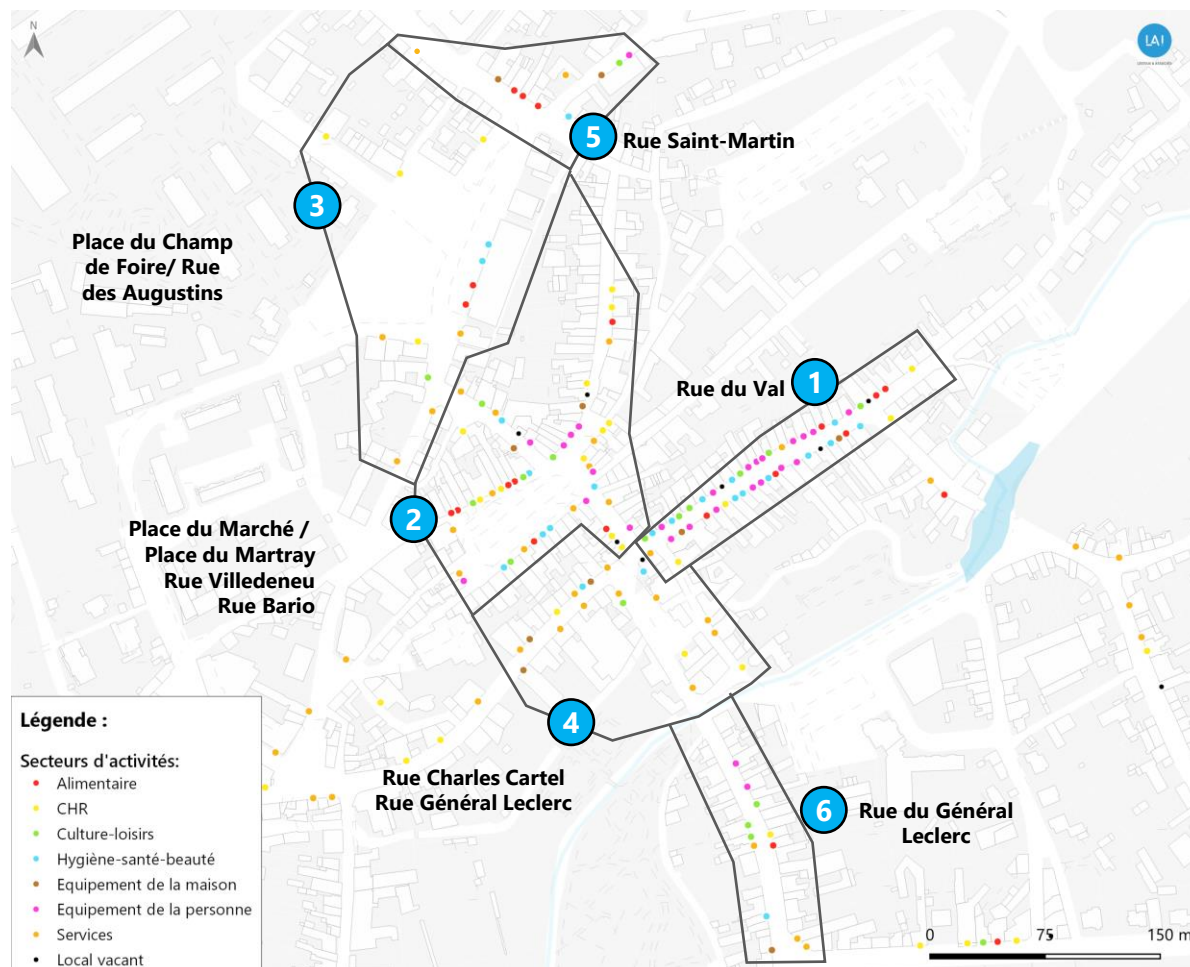
accueillant une offre principalement constituée de services marchands

5. La Rue Saint-Martin

disposant d'une offre assez diversifiée.

6. Rue du Général Leclerc

Un linéaire commercial en léger retrait qui fait le lien avec le secteur de la gare avec un niveau d'attractivité moindre.



Source : Fichier sociétéinfo, Mise à jour terrain Décembre 2022, Codata

ÉT DEMAIN ?

Un cœur commerçant intense qui interroge sur son extension future au regard des demandes d'emplacements et qui fait apparaître une opportunité d'épaisseur vers l'ouest

Ville de Lamballe-Armor-Bilan et perspectives pour le commerce de centre-ville

Dans l'ensemble, le plan merchandising apparaît lisible et compréhensible pour l'utilisateur. On notera néanmoins **l'absence de boucle marchande sur le cœur commerçant.**

UN NOMBRE IMPORTANT D'ÉQUIPEMENTS NON-MARCHANDS AUTOUR DU CŒUR DE VILLE

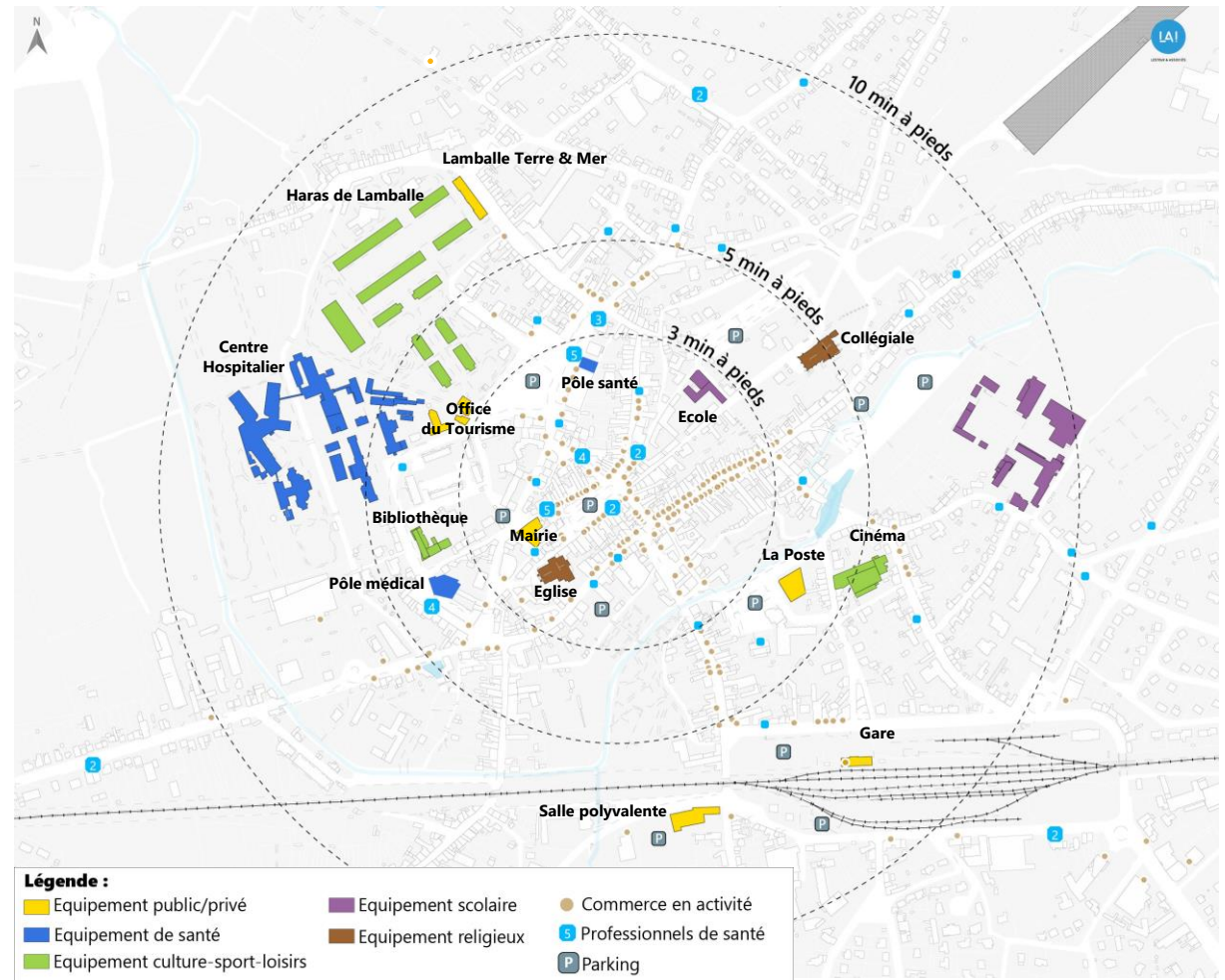
À l'échelle du centre-ville, on observe une concentration importante d'équipements et de services non-marchands.

En effet, dans un périmètre d'hyper-proximité de **3 minutes à pieds autour du cœur commerçant**, on observe la présence de plusieurs **équipements générateurs de flux** tel que la Mairie, le pôle santé du champ de Foire, l'office du tourisme ou encore le l'école Mathurin Méheut.

Par ailleurs, le centre-Hospitalier, la bibliothèque, le Haras de Lamballe, la poste et le cinéma sont accessible en moins de 5 min à pieds du cœur commerçant.

On notera néanmoins que la **qualité des liaisons piétonnes** vers ces équipements est parfois peu valorisée.

on observe également une concentration importante de praticiens de santé en cœur de ville avec la présence du centre hospitalier ainsi que deux pôles de santé qui permettent de générer des flux de consommateurs pour les commerces du centre-ville.



Source : Fichier sociétéinfo, Mise à jour terrain Décembre 2022, Codata

ET DEMAIN ?

Une extension des linéaires commerciaux à arbitrer au regard de la spatialisation des équipements générateurs de flux sur le centre-ville.

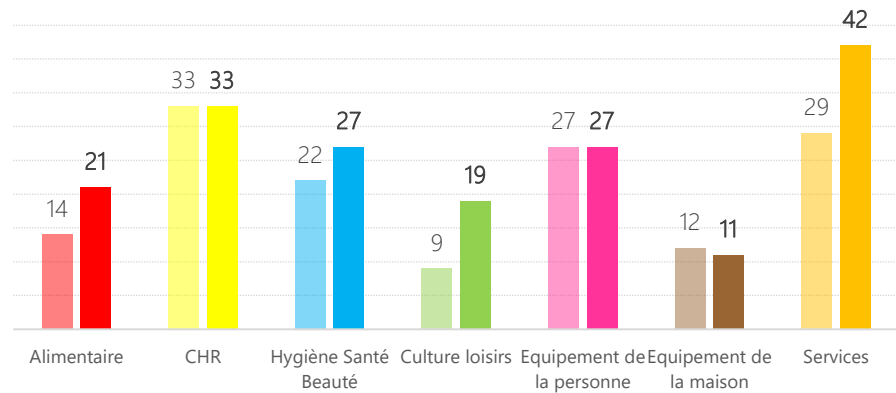
UNE CROISSANCE CONSIDERABLE DU NOMBRE DU COMMERCE MAIS UNE TERTIARISATION IMPORTANTE DES LINEAIRES

Depuis la dernière étude de 2018, le centre-ville de Lamballe démontre des signes de vitalités important qui se sont traduits par une **croissance importante du nombre de commerces traditionnels**. En effet, on dénombre à ce jour **180 commerces et services marchands traditionnels (moins de 300 m²) contre 146 en 2018**. Parmi eux, la **filière services** (banques, assurances, agences immobilières,...) est la plus représentée avec 42 établissements identifiés soit **près d'une activité sur quatre en centre-ville**. Une situation qui témoigne de la **tertiarisation importante du linéaire commercial sur le centre-ville**. On notera également la croissance importante des commerces alimentaires (+7) ainsi qu'en culture-loisirs (+10), tandis que les commerces dit de convivialité, **soit les cafés, hôtels et restaurants ne représentent plus que 18% de l'offre commerciale présente sur le centre-ville**. Un **ratio plutôt faible** et inférieur aux tendances habituellement situées autour de 25%. Enfin, on notera une **diminution du taux de diversité commerciale (28% contre 33% en 2018)** sous l'effet d'une stagnation du nombre de commerces en équipement de la personne et de la maison. Ce taux reste néanmoins **convenable** et traduit la présence d'une offre plutôt diversifiée

ET DEMAIN ?

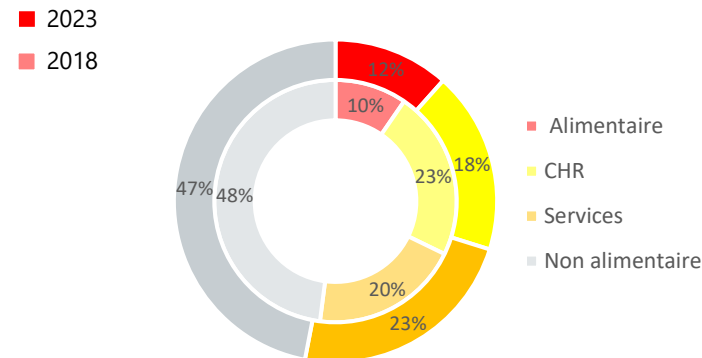
Maîtriser la tertiarisation importante des linéaires, répondre aux besoins de nouveaux commerces et maîtriser la diversité commerciale

REPARTITION ET EVOLUTION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE A L'ECHELLE DU CENTRE-VILLE DEPUIS 2018



Lecture : En 2022, on recense 42 activités de services marchandes contre 29 en 2018

REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE A L'ECHELLE DU CENTRE-VILLE



28%

TAUX DE DIVERSITÉ COMMERCIALE SUR LE CENTRE-VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

Lecture : En 2022, les activités de services représentent 23% de l'offre du centre-ville contre 20% en 2018

*Taux de diversité commerciale traditionnelle : Nombre de commerces en équipement de la personne et de la maison sur l'ensemble des commerces (hors services, GMS et automobile)

Source : Fichier CCI 2022, Mise à jour terrain Juin 2022

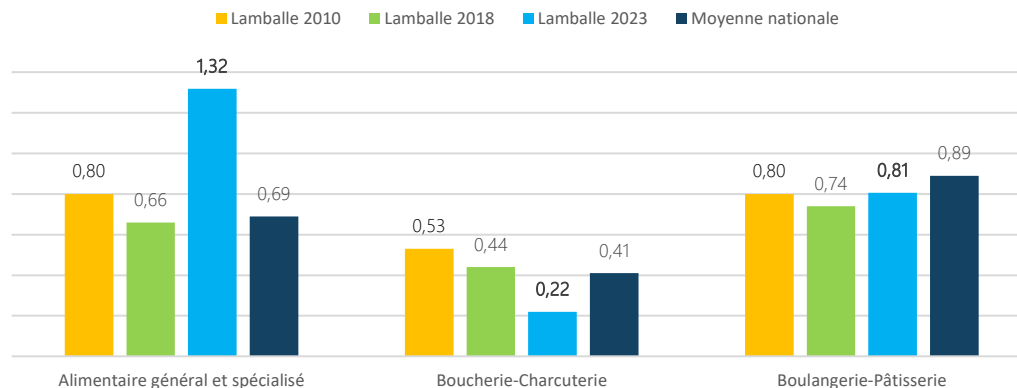
DES DENSITES EN COMMERCES TRADITIONNELS COHERENTES

A l'échelle de la ville de Lamballe, on observe des densités en commerces **alimentaires importantes avec 2,35 commerces pour 1000 habitants** soit un niveau supérieur à la moyenne nationale qui est de 1,99. Ce nombre s'explique avant tout par la forte progression du nombre de commerces alimentation général (+0,69 commerces pour 1000 habitants depuis 2018). Néanmoins, on notera des **niveaux de densités plutôt réduits en alimentaire spécialisé** et notamment en **Boucherie-Charcuterie** avec seulement 0,22 commerces pour 1000 habitants contre 0,41 en moyenne. A noter que ces carences en alimentaire spécialisés sont en partie comblées par la présence des Grandes Surfaces Alimentaires présentes sur la ville. En non alimentaire, **on observe des niveaux de densités très importants qui témoignent du rayonnement de la ville de Lamballe**. On observe à ce titre une nette progression en culture-loisirs (1,9 commerces pour 1000 habitants) tandis que les densités diminuent en équipement de la personne et de la maison.

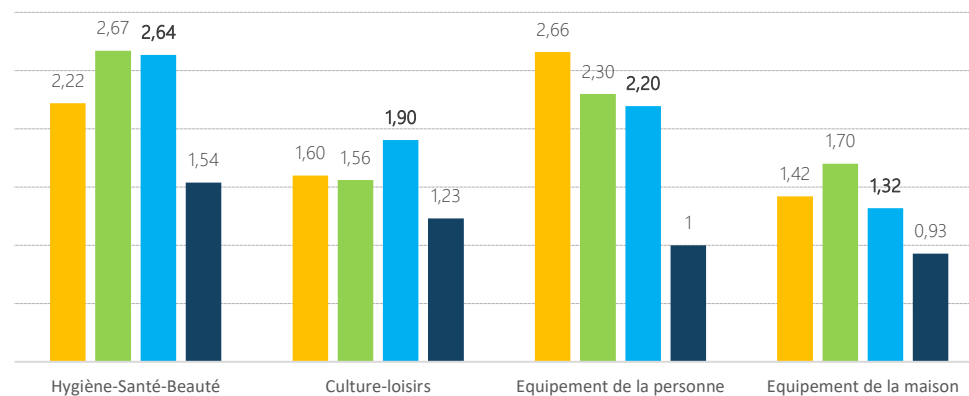
ET DEMAIN ?

Conforter l'offre en alimentaire spécialisé afin de répondre aux futures besoins alimentaires de la population dans un contexte de densité en GSA élevé et freiner la baisse de diversité

DENSITÉS DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE ALIMENTAIRE NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



DENSITÉS DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE NON-ALIMENTAIRE NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



UN CENTRE VILLE AU
RAYONNEMENT
LARGE MAIS NE
PROFITANT PAS D'UNE
FORTE PUISSANCE
D'ENSEIGNES

Le nombre de commerces sur le centre-ville de Lamballe-Armor apparaît cohérents et important . Depuis 2018, 4 nouvelles enseignes ce sont implantés en centre-ville. Malgré cela, on remarque que la puissance d'enseignes du centre-ville reste assez limitée en comparaison de certains pôles similaires. Par ailleurs, parmi ces enseignes 8 concernent le secteur des services marchands.

| Territoire | Ville principale et population | Population EPCI | Nombre de commerces sur le centre-ville principal | Dont nombre de points de vente sous enseigne* |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------|---|---|
| Lamballe Terre et Mer | Lamballe 16 688 hab | 67 875 hab | 181 | 37 |
| CC Grand Autunois Morvan | Autun 12 987 hab | 35 311 hab | 232 | 52 |
| Annonay Rhône Agglo | Annonay 16 297hab | 48 798 hab | 229 | 32 |
| CA Bocage Bressuirais | Bressuire 19 850 hab | 73 944 hab | 127 | 40 |
| Val de Garonne Agglomération | Marmande 17 421 hab | 60 226 hab | 227 | 51 |
| Mayenne Communauté | Mayenne 12 283 hab | 36 719 hab | 184 | 48 |
| CC du Pays des Herbiers | Les Herbiers 16 250 hab | 30 131 hab | 123 | 21 |
| Pontivy Communauté | Pontivy 15 064 hab | 46 456 hab | 226 | 69 |
| CC du Pays de Saverne | Saverne 11 378 hab | 35 836 hab | 147 | 37 |
| CC de Sélestat | Sélestat 19 242 hab | 36 863 hab | 260 | 58 |

Sources : Données et périmètres CODATA

*Comprend les services, banques, assurances

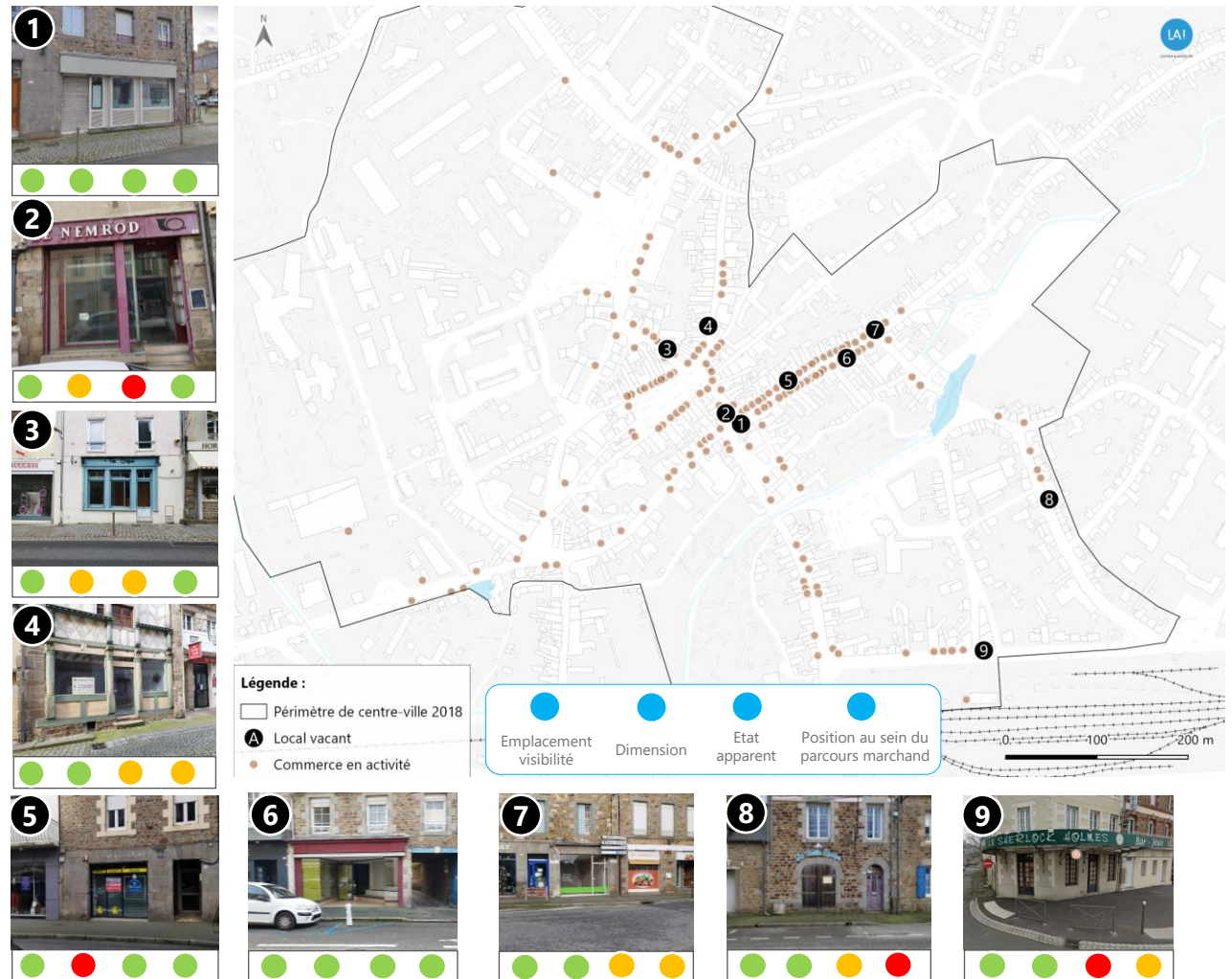
UN TAUX DE VACANCE DIVISÉ PAR DEUX DEPUIS 2018

En 2018, le taux de vacance commerciale s'établissait à 8,2% avec 13 cellules vacantes. En 5 ans, le nombre de cellules vacantes a été divisé par deux seulement **7 cellules identifiées**. Rapporté au nombre de locaux (188), le **taux de vacance commerciale est désormais évalué à 4,7%**, soit un taux nettement inférieur aux moyennes habituelles (entre 10 et 12%).

Parmi ces cellules, 7 se situent au sein du cœur commerçant dont **4 dans la rue du Val** signe d'un **turn over important sur ce linéaire**.

ET DEMAIN ?

Une réduction de la vacance signe d'une attractivité importante du centre-ville pour les porteurs de projets qui interrogent leur future implantation en centre-ville mais une fragilité sur la rue du Val qui fixe une priorité d'intervention.



Source : Sociétainfo, Repérage terrain Janvier 2023

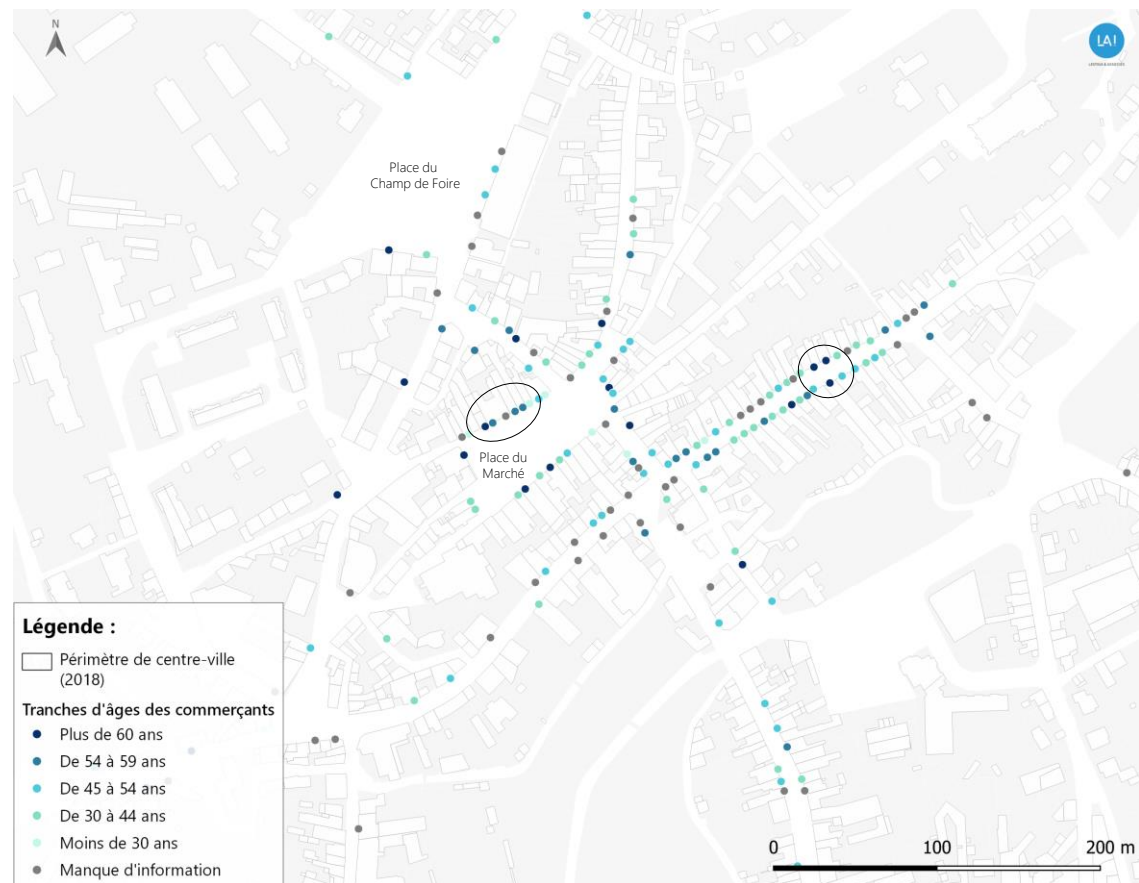
DES DEPARTS A LA RETRAITE A ANTICIPER

L'âge des commerçants permet d'apprécier les futurs départs à la retraite et d'anticiper si nécessaire la transmission des activités pour éviter la vacance commerciale et pérenniser l'offre existante. A l'échelle du centre-ville et parmi l'information statistique disponible*, **31% des commerçants du centre-ville sont âgés de 55 ans et plus dont 14% âgés de plus de 60 ans.** Des **taux corrects qui nécessitent néanmoins de travailler avec les commerçants** pour connaître leurs possibilités de reprise et leurs échéances de transmissions. Par ailleurs, le secteur des services est le premier concerné par cette problématique (50% des établissements), suivi de l'équipement de la personne (30%). Ces transmissions prochaines peuvent être une opportunité pour accueillir des nouveaux concepts de commerces actuellement absents.

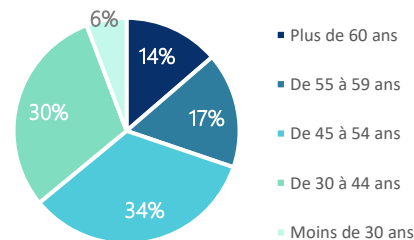
ET DEMAIN ?

Un taux de commerçants proches de la retraite qui nécessite d'anticiper la transmission des activités afin de préserver et de diversifier l'offre commerciale et de se doter d'outil comme le droit de préemption commercial

SPATIALISATION DE L'ÂGE DES COMMERÇANTS SUR LE CŒUR COMMERÇANT



Répartition des commerçants selon leur tranche d'âges



Source : Sociétéinfo.com

*l'âge des commerçants est renseigné à hauteur de 77% des commerces du centre-ville

DES VALEUR DE FONDS DE COMMERCE IMPORTANTS QUI TRADUISENT UNE BONNE RENTABILITÉ DES ACTIVITÉS

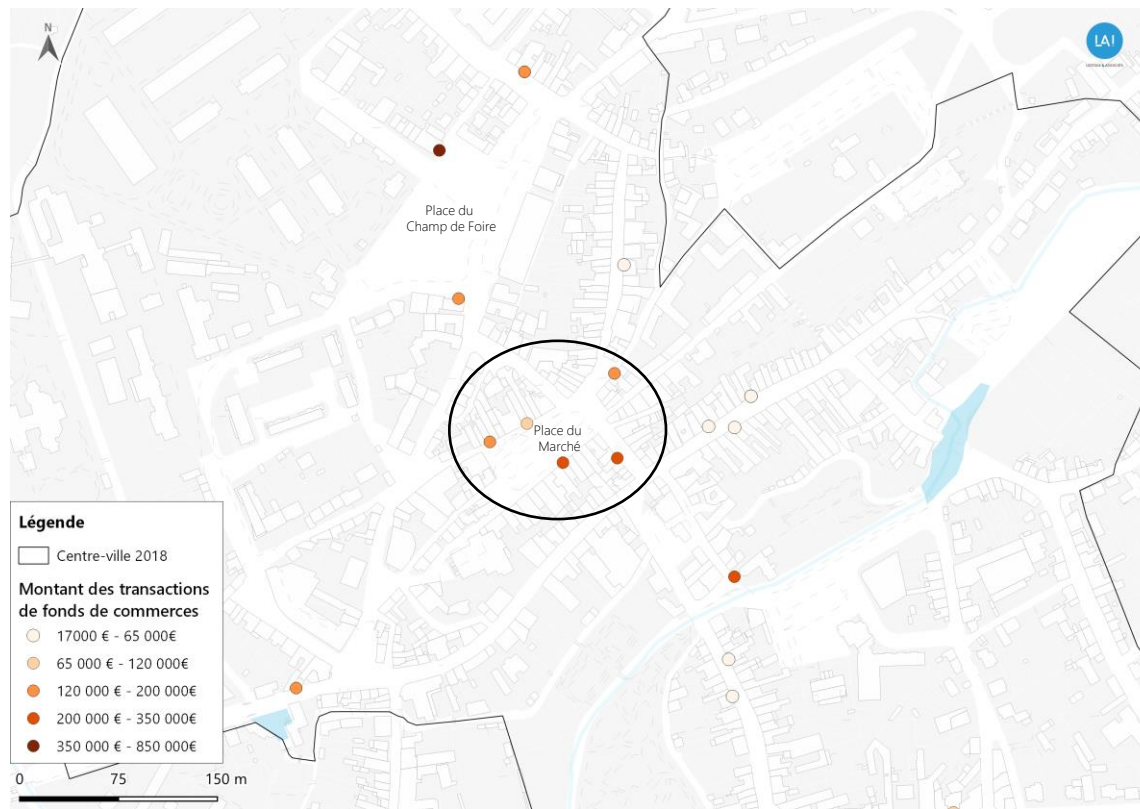
La valeur moyenne des fonds de commerce sur le centre-ville de Lamballe-Armor s'établit à 202 338€, une valeur plutôt élevée mais très variable selon les activités et les secteurs géographiques.

En effet, la rue du Val affiche les valeurs moyenne de transaction les plus faibles (55 908€) avec la rue du Général Leclerc (35 500€). A l'inverse le secteur de la place du marché/ rue Bario affiche des montants de transactions nettement supérieurs (182 800€ en moyenne).

Ces différences s'expliquent en partie par la prédominance de certains secteurs d'activités. En effet, on observe que la valeur moyenne d'un commerce en équipement de la personne atteint 46 290€ contre 281 000 € pour une activité de convivialité ou encore 180 000€ pour une activité alimentaire.

ET DEMAIN ?

Des rentabilités de fonds de commerces importantes sur le cœur commerçant mais plus réduite sur les franges (Rue général Leclerc)



| Secteurs d'activités | Nombre de cessions | Valeur moyenne des fonds de commerces |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Alimentaire | 3 | 180 000€ (120 000€ - 280 000€) |
| CHR | 6 | 281 500 € (25 000€ - 840 000 €) |
| Equiperment de la personne | 5 | 46 290 € (52 726 € - 55 000€) |
| Autre non alimentaire | 6 | 361 053 € (166 320 € - 840 000€) |
| Total | 20 | 202 338€ (25 000€ -840 000€) |

Source : Extrait fichier Bodacc des cessions de fonds entre 2019 et 2022 (échantillon de 20ventes)



Partie 3

Le bilan d'attractivité et les préconisations

UN CENTRE-VILLE
ATTRACTIF MAIS IMPACTÉ
PAR UNE FORTE
TERTIARISATION DE CES
LINEAIRES DEPUIS 2018

- / Réduction du taux de vacance commerciale, implantation de nouveaux commerces de proximité, ouverture de nouvelles enseignes... la santé commerciale du centre-ville de Lamballe-Armor s'est nettement améliorée depuis 2018. Néanmoins, le diagnostic fait apparaître plusieurs points de fragilisation avec entre autre :
- / une proportion de propriétaire âgées qui traduit un risque de transmission important
- / une tertiarisation croissante des linéaires
- / une perte de diversité commerciale

SIX CONSTATS MAJEURS POUR LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE

Une tendance positive avec une densification des linéaires et un **renforcement de la dimension gourmande**

Un taux de vacance réduit de moitié en 5 ans et qui invite à s'interroger sur l'**extension pertinente des linéaires commerciaux**

Une proportion de commerçants âgés qui traduit un **risque de transmissions important sur le centre-ville**

La rue du Val Artère stratégique du centre ville qui donne quelques signes de fragilités

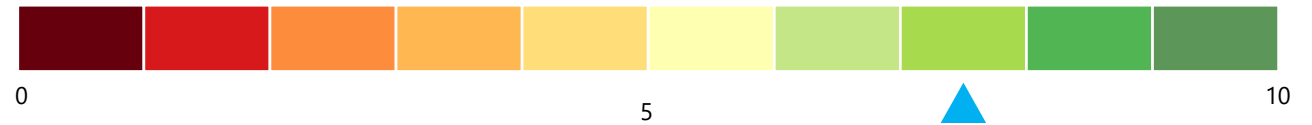
Une tertiarisation importante du linéaire commercial à maîtriser pour préserver la diversité commerciale

Une réduction des densités en cafés-restaurants et en équipement de la personne en cœur de ville

Une périphérisation du commerce sur des espaces déconnectés qui risque de fragiliser l'offre présente en centre-ville

Le niveau d'opportunité mesure la capacité et l'intérêt de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde sur le centre-ville de Lamballe. L'analyse de la centralité montre ainsi une possibilité de l'instauration d'un périmètre de sauvegarde à condition de réunir et mettre en place plusieurs facteurs pratiques.

NIVEAU D'OPPORTUNITE DE MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE



LES CONDITIONS DE REUSSITE

1

Privilégier d'abord l'utilisation du droit de préemption sur les fonds et les murs commerciaux comme outil d'observation sur l'implantation de nouveaux commerces sur les franges

2

Mettre en place un travail collaboratif avec les propriétaires pour anticiper les transmissions à venir sur le cœur de ville et **envisager l'acquisition de cellules commerciales** stratégiques

3

Créer un vivier de porteurs de projets permettant d'up grader l'offre et de consolider le rayonnement du centre-ville

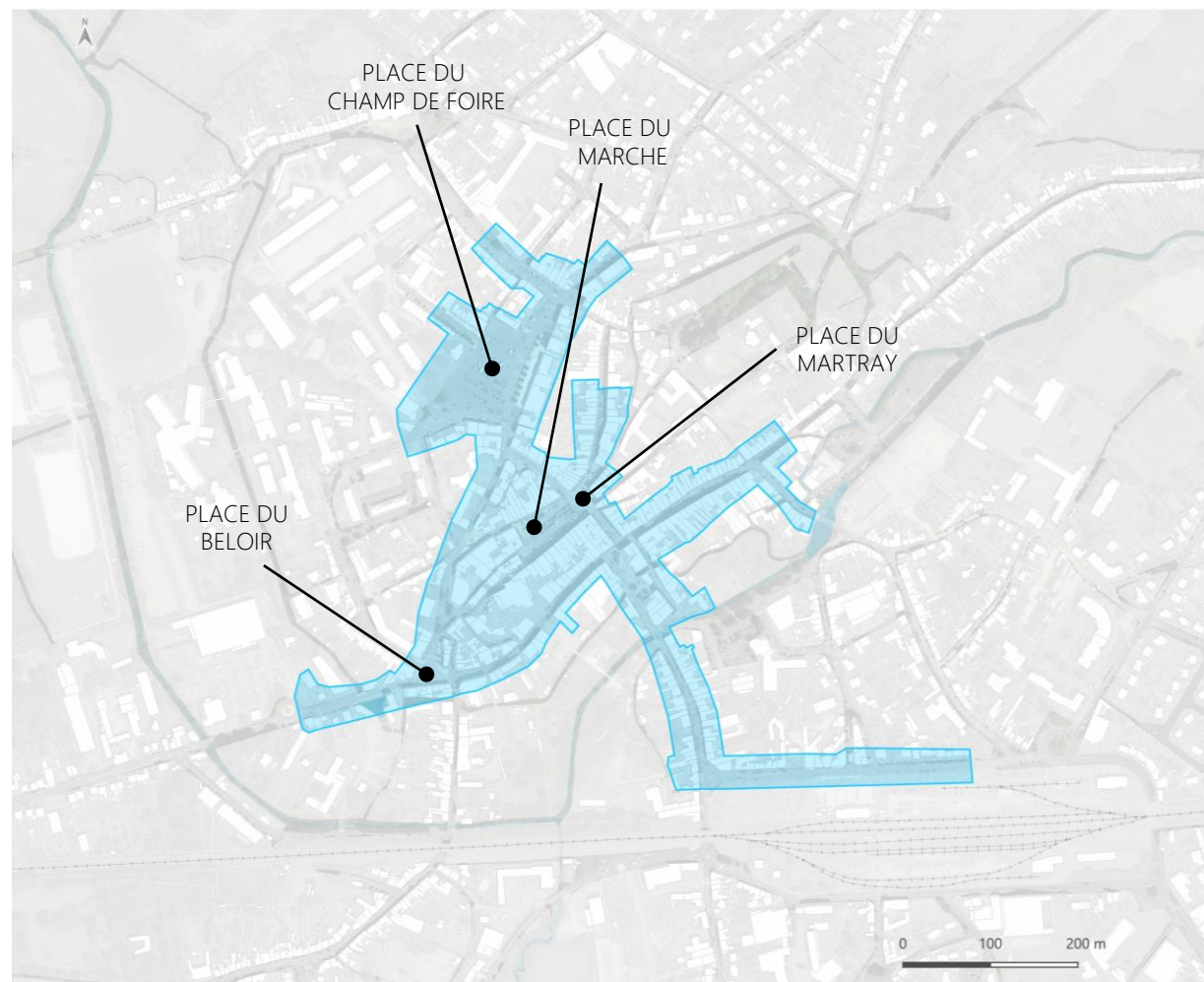
Liste des rues et boulevards incluent dans le périmètre :

- Boulevard Jobert
- Boulevard du Haras
- Rue Général Leclerc
- Rue Saint-Jacques
- Rue du Val
- Rue des Boucouets
- Rue Charles Cartel
- Rue Bario
- Rue Notre Dame
- Rue du docteur Calmette
- Rue du Four
- Rue Pasteur
- Rue de Lourmel
- Rue Villedeneu
- Rue des Augustins
- Rue Saint-Martin
- Rue Simone Veil
- Rue du Docteur Lavergne
- Rue du Grand Boulevard
- Rue du Petit Boulevard
- Rue Saint-Jean
- Rue Paul Langevin
- Rue du Bourg Hurel
- Rue Général de Gaulle

Objectifs ciblés :

Instauration du périmètre de sauvegarde du commerce permettant d'exercer le droit de préemption sur les fonds de commerce afin d'observer, d'anticiper les transformations du commerce et de créer une nouvelle relation aux acteurs.

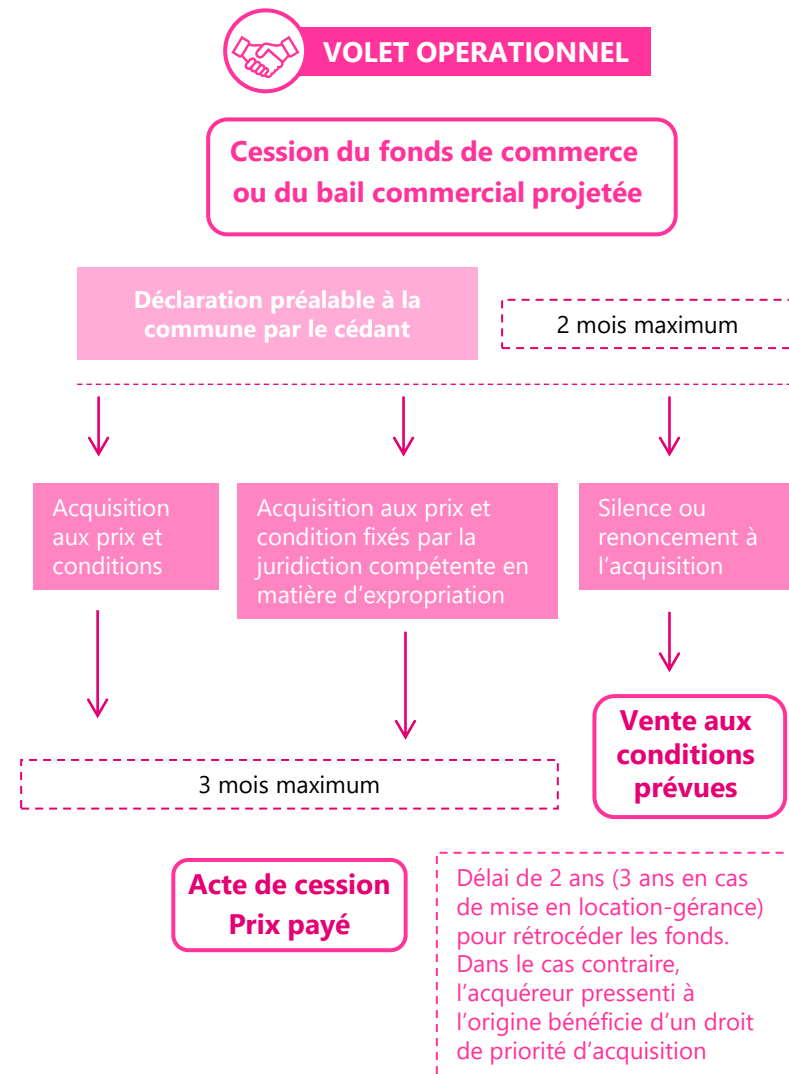
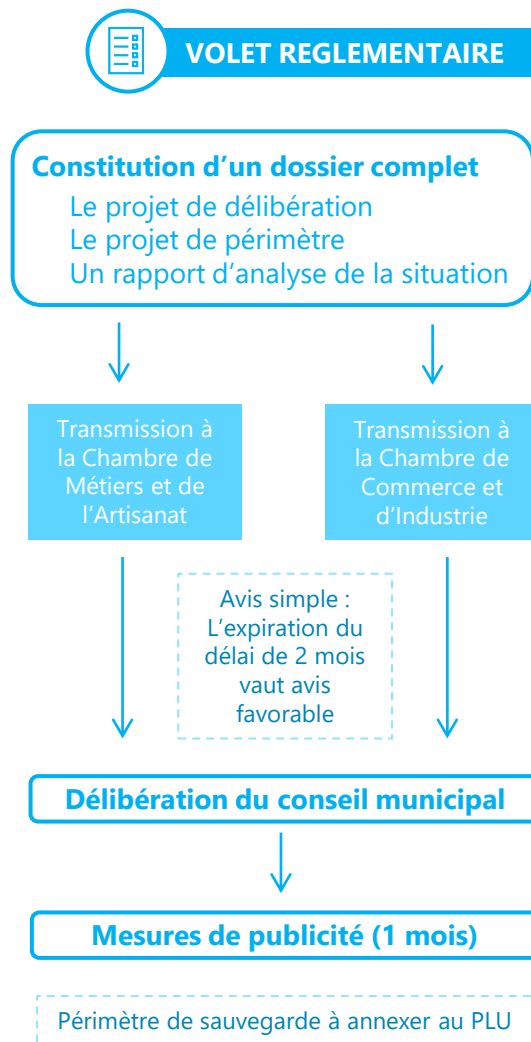
Un **périmètre de sauvegarde** resserré sur lequel portera les investissements pour favoriser le maintien et le développement du commerce. C'est dans ce périmètre que le commerce devra s'implanter en priorité demain.





Partie 4

Recommandations sur les modalités de mise en oeuvre



Quatre leviers d'action pour assurer l'efficacité du dispositif

L'instauration du périmètre de sauvegarde du commerce couplée à la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds commerciaux impliquent la mise en place préalable et complémentaire de démarches visant à en assurer le suivi, la mise en œuvre et à mesurer l'efficacité du dispositif sur le moyen-long terme.

1. Le suivi de l'application du droit de préemption

Les recommandations

- Confier l'exercice de ce droit de préemption à un élu référent et délégataire
- Possibilité de suivi technique et de conseil par des structures externes (ex. EPCI, SEM, juristes spécialisés,...)

3. La recherche de repreneurs potentiels

Les recommandations

- Renforcer les démarches de communication et prises de contact auprès des porteurs de projet potentiels et identifier les entreprises commerciales et artisanales locales en voie de développement (services de la commune).
- Favoriser le développement des appels à projet pour identifier et mobiliser régulièrement les repreneurs potentiels

2. La mise en place d'un outil de suivi et de veille

Les recommandations

- Mise en place d'une base de données géolocalisable relative à l'ensemble des biens immobiliers et entreprises commerciales et artisanales présentes à l'intérieur du périmètre de sauvegarde
- Formaliser d'un questionnaire type à communiquer aux futurs cessionnaires pour enrichir le descriptif des biens.

4. La rédaction du cahier des charges de cession

Les recommandations

- Inclure les engagements suivants au sein du document :
 - Engagement de respect de la nature de l'activité et de la destination des lieux (sauf accord de la collectivité et du bailleur) ;
 - Engagement de maintien aux normes du local et, le cas échéant, de la réalisation d'investissements ;
 - Engagement quant à la durée d'exercice de l'activité (3 ans minimum) ;
 - Respect d'un certain nombre d'engagements en matière de service commercial (ex. horaires d'ouverture, qualité de l'accueil).

Ville de Lamballe-Armor

Bilan et perspectives pour le commerce de centre-ville

Votre contact

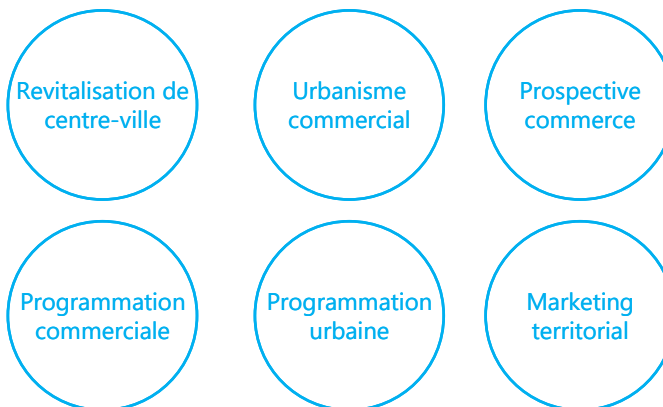
David Lestoux

Fondateur - Consultant
07 85 99 15 66

Hugo Pozza

Chargé d'études – Urbaniste
02 96 50 55 01

Nos métiers



LESTOUX &
ASSOCIÉS