

Ville de LAMBALLE-ARMOR

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six juin, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de la commune de Lamballe-Armor.

Date de l'envoi de la convocation : 20 juin 2023.

PRESENTS :

ARTHEMISE Fabienne, BENOIT Jean-François, BERNU Sylvain, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, BURLOT David, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOUEZIN Alain, GRIMAUULT David, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LE MAUX Thierry, LE MOIGNE Christine, L'HEVEDER Jérôme, LINTANF Goulven, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, PECHA Virginie, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

ABSENTS :

- FORTIN Céline donne pouvoir à HERCOUËT Philippe,
- GOASTER Samy donne pouvoir à de SALLIER DUPIN Stéphane,
- LAVENU DE NAVERAN Hélène donne pouvoir à CAURET Camille,
- LE BOULANGER René donne pouvoir à GRIMAUULT David,
- LE GUEN Nadège donne pouvoir à GAUVRIT Thierry,
- LEVY Christelle donne pouvoir à L'HEVEDER Jérôme,
- M'BAREK Sébastien donne pouvoir à BERNU Sylvain,
- LE BOUCHER Colette

SECRETARE DE SEANCE : URVOY Laurence

Délibération n°2023-066

Membres en exercice : 35 – Présents : 27 - Absents : 8 – Pouvoirs : 7

URBANISME

PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT ET DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, BAUX COMMERCIAUX ET BAUX ARTISANAUX

A l'échelle de la ville de Lamballe-Armor, on dénombre 281 commerces et services marchands. On observe 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. L'offre commerciale lamballaise se caractérise ainsi par un tissu riche et varié de commerces de proximité qui concourent à l'animation et à l'attractivité de la ville et de ses différents bourgs. Certaines rues commerçantes font cependant face à des difficultés croissantes en matière de vacance et de diversité commerciale.

Il est souhaité préserver et consolider cette dynamique de centre-ville forte dans un contexte post-crise tendu. Dans cet objectif, il a été confié au cabinet Lestoux et associés une étude visant à réaliser l'état des lieux du commerce ainsi que les outils à mettre en place pour conforter le commerce de centre-ville. Certains outils seront mis en œuvre via le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de révision, d'autres peuvent être activés dès maintenant. C'est le cas du droit de préemption des fonds de commerce.

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).

Le but est de conserver leur affectation commerciale et par là même de pérenniser la présence de ces commerces dans le centre-ville ou les bourgs. Cet outil permet d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs fragilisés.

L'instauration de ce droit de préemption requiert :

- La définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial seront soumises au droit de préemption, Ce périmètre doit être motivé par un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale,
- La saisine préalable des chambres consulaires pour avis consultatif,
- L'approbation du périmètre de sauvegarde et de la mise en application du droit de préemption par le Conseil municipal.

Le cabinet Lestoux et Associés a réalisé sur le 1^{er} trimestre 2023 une étude visant à réaliser l'état des lieux du commerce. Ce diagnostic a mis en avant plusieurs points positifs :

- Réduction du taux de vacance commerciale
- Implantation de nouveaux commerces de proximité
- Ouverture de nouvelles enseignes...

Néanmoins, le diagnostic fait apparaître plusieurs points de fragilisation avec entre autres :

- Une proportion de propriétaires âgés qui traduit un risque de transmission important
- Une tertiarisation croissante des linéaires
- Une perte de diversité commerciale

À la suite de ce diagnostic, il est proposé de retenir dans le périmètre de sauvegarde les rues et boulevards suivants :

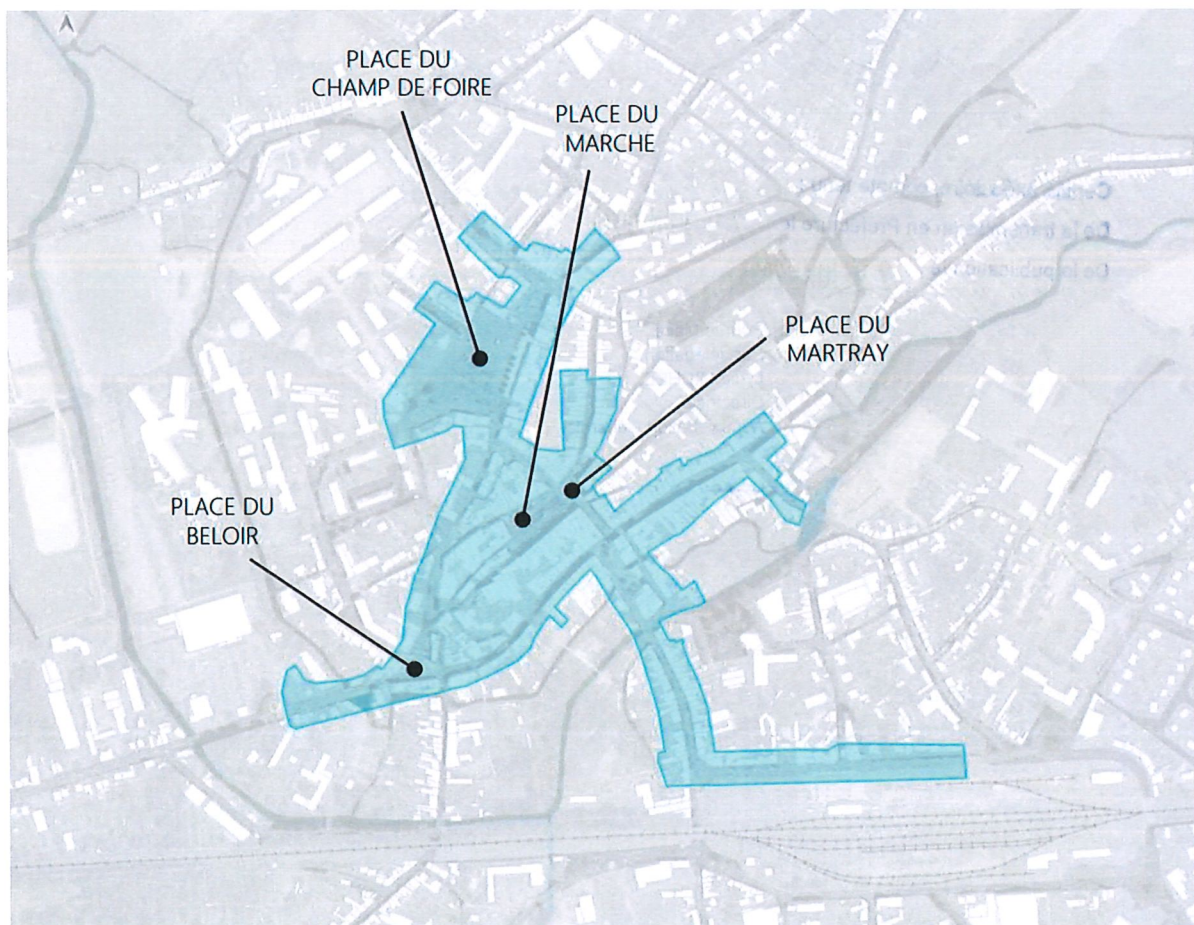
- Boulevard Jobert
- Boulevard du Haras
- Rue Général Leclerc
- Rue Saint-Jacques
- Rue du Val
- Rue des Boucouets
- Rue Charles Cartel
- Rue Bario
- Rue Notre Dame
- Rue du docteur Calmette
- Rue du Four
- Rue Pasteur
- Rue de Lourmel
- Rue Villedeneu
- Rue des Augustins
- Rue Saint-Martin
- Rue Simone 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

Vu :

Le Code Général des Collectivités Territoriales,

- Le Code du Commerce, et plus particulièrement son article L.145-2,
- Le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement ses articles L.214-1 à L.214-3, R.214-1 à R.214-19 et R.211-2 relatifs à l'exercice par les communes du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.
- La délibération n°2022-029 du 25 avril 2022, relative aux délégations accordées par le Conseil municipal au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code pour toute aliénation, quel que soit son montant
- Les avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre de Métiers et d'Artisanat des Côtes d'Armor, ci-après,
- Le diagnostic territorial préliminaire à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce de l'artisanat, ci-après,
- Le plan du périmètre pour l'exercice du droit de préemption commerciale, ci-après,



Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- APPROUVE le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, ci-dessus,
- AUTORISE l'instauration à l'intérieur de ce périmètre, d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.

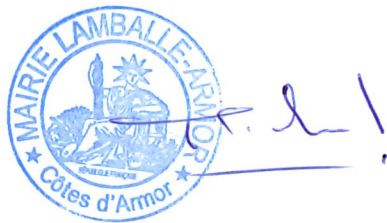
(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le **28 JUIN 2023**

Philippe HERCOUET


Maire de Lamballe-Armor



Certifié exécutoire, compte tenu :

De la transmission en Préfecture le 29 JUIN 2023

De la publication le 29 JUIN 2023


Pour le Maire
Par délégation
Lydie MICHEL
Directrice
Administration Générale

www.lamballearmor.fr



Courrier reçu le :

30 MAI 2023

LAMBALLE ARMOR

MAIRIE DE LAMBALLE-ARMOR
Monsieur Le Maire
5 RUE SIMONE VEIL
BP 90242
22402 LAMBALLE-ARMOR Cedex

A Saint-Brieuc, le 17 mai 2023

Service études/aménagement
Affaire suivie par Hélène LE PAJOLEC
Tél. : 02.96.78.62.00
Mail : helene.lepajolec@cotesdarmor.cci.fr

Objet : Projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, baux commerciaux, artisanaux sur la commune de Lamballe-Armor

Vos ref : Katell NICOLAS

Monsieur Le Maire,

Nous avons bien reçu vos différents documents en lien avec le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité :

- Projet de délibération de votre conseil municipal,
- Rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre.

Après une lecture attentive des différents éléments, nous relevons dans votre projet de délibération la phrase « AUTORISE l'instauration à l'intérieur de ces périmètres ». L'utilisation du pluriel pour « ces périmètres » porte à confusion et nous interroge sur le fait qu'un seul périmètre soit réellement mis en place. Il serait ainsi préférable de modifier la délibération pour plus de clarté.

Par ailleurs, votre courrier ainsi que le projet de délibération font mention d'un plan annexé qui ne nous a pas été transmis.

Aussi, la CCI des Côtes d'Armor émet un avis favorable à la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi qu'à l'instauration de l'outil de droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, commerciaux et baux commerciaux sur ce périmètre, sous réserve que le périmètre concerné corresponde à celui présenté dans le rapport d'analyse et dans le projet de délibération.

Nous vous remercions par avance pour la prise en compte de nos observations,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président

Jean-Claude BALANANT



Monsieur Philippe HERCOUET
Maire
Lamballe-Armor
5 rue Simone Veil
BP 90242
22402 LAMBALLE ARMOR CEDEX

Ploufragan, le 24 mai 2023

LL-IR-MP – 2023 – 05 - 026

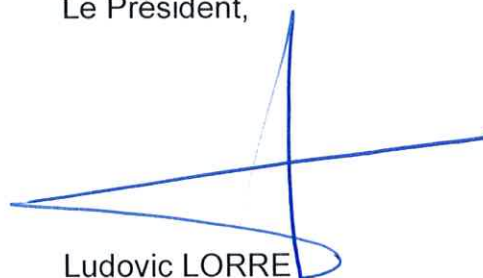
Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et d'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, baux commerciaux et baux artisanaux sur la commune de Lamballe-Armor, par lettre recommandée, en date du 11 mai 2023.

Après consultation, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'a pas d'observations particulières à formuler et émet un avis favorable sur ce projet.

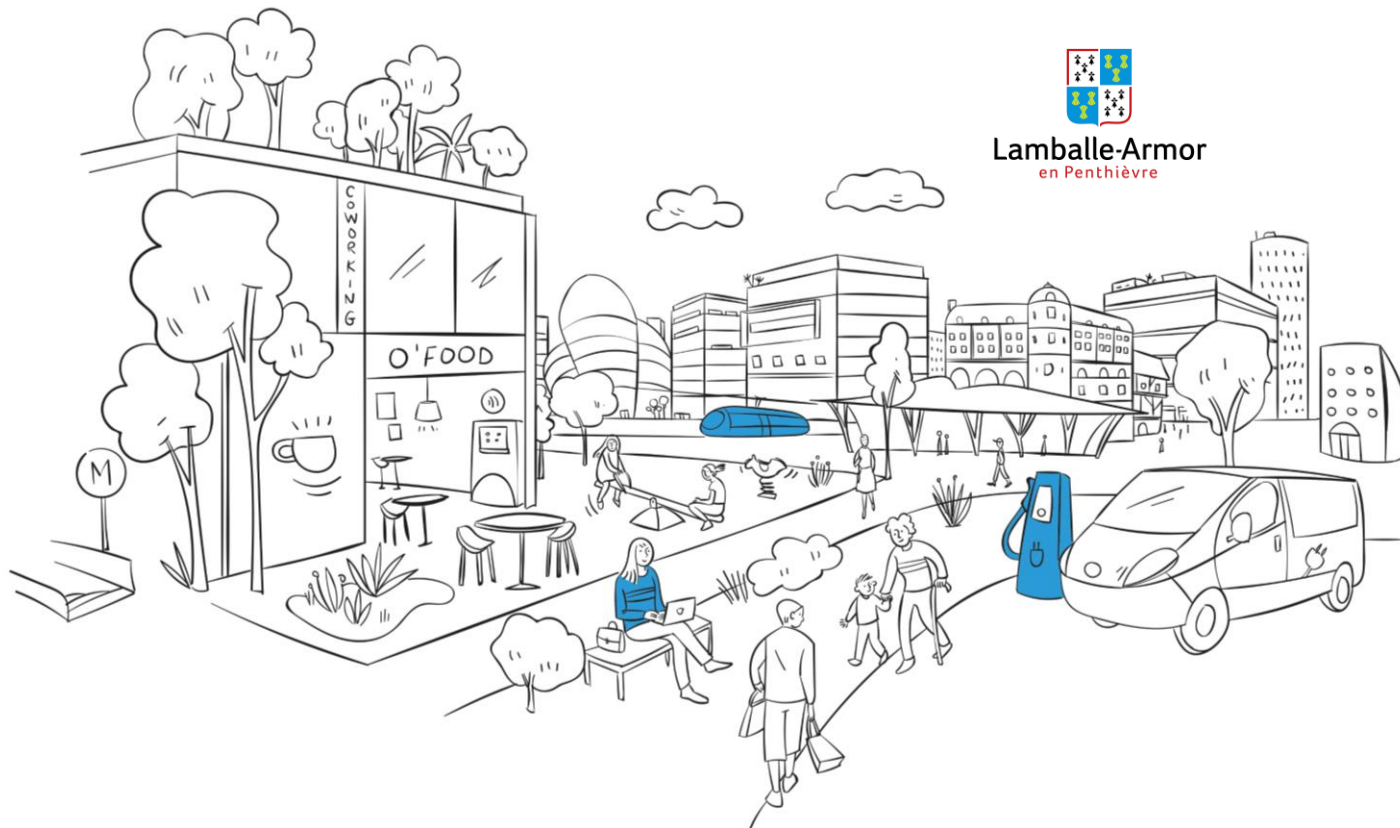
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,



Ludovic LORRE





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

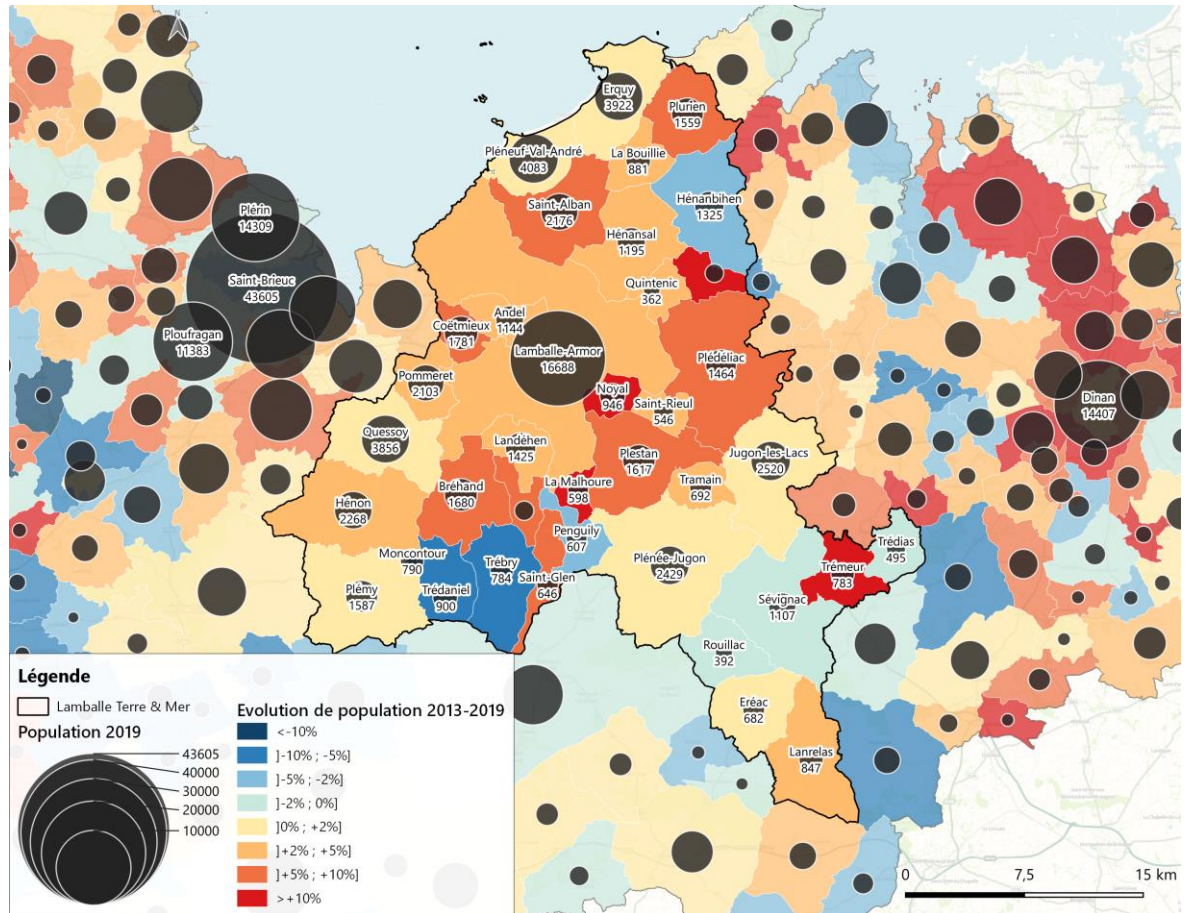
3^{ème} commune du département en nombre d'habitants, **la ville de Lamballe-Armor a observée une progression de sa population sur la période 2013-2019 (+2,1%)** équivalent à 343 habitant supplémentaires.

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

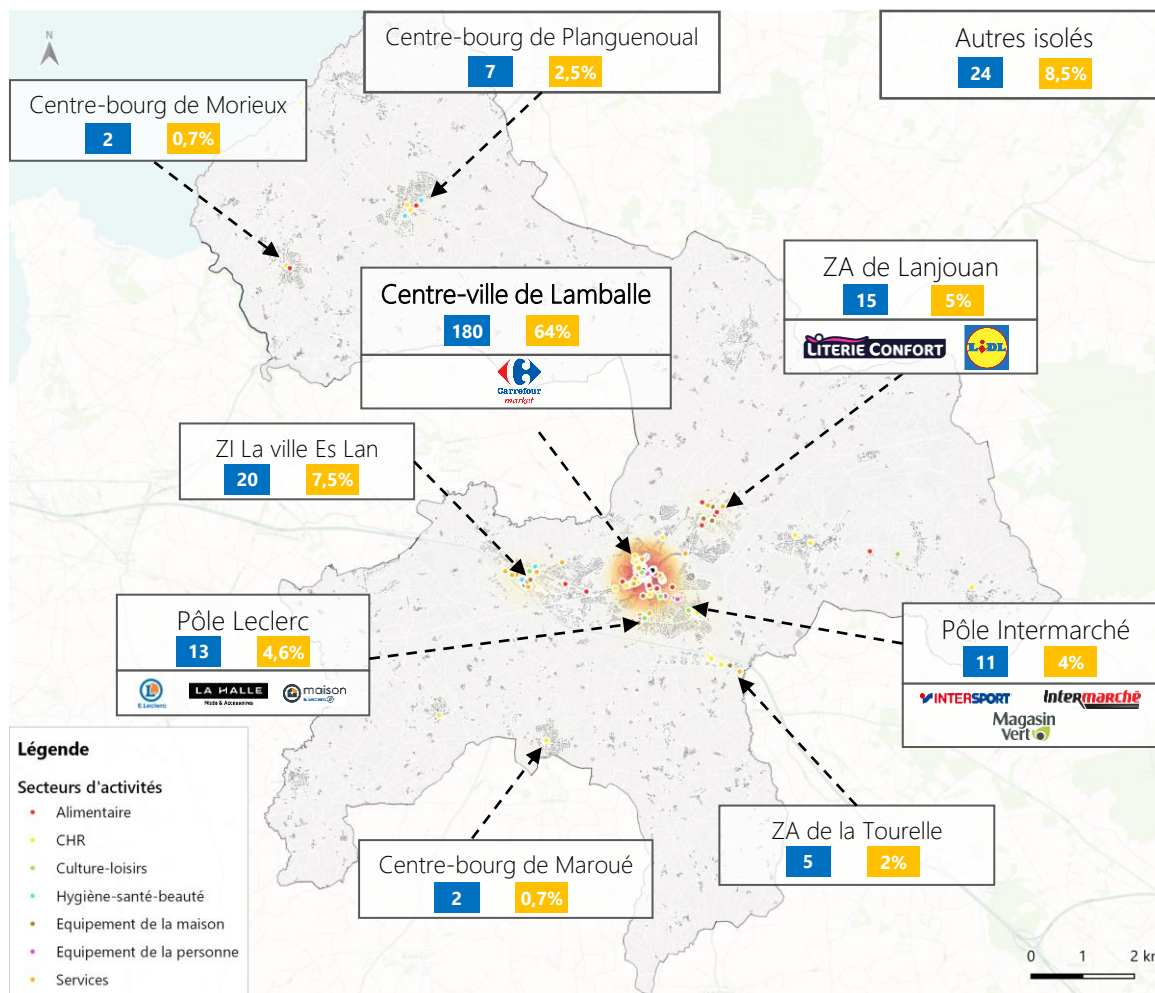
UNE BONNE CONCENTRATION DES COMMERCES EN CENTRALITES

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.



■ Nombre de commerces ouverts ■ % du total

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

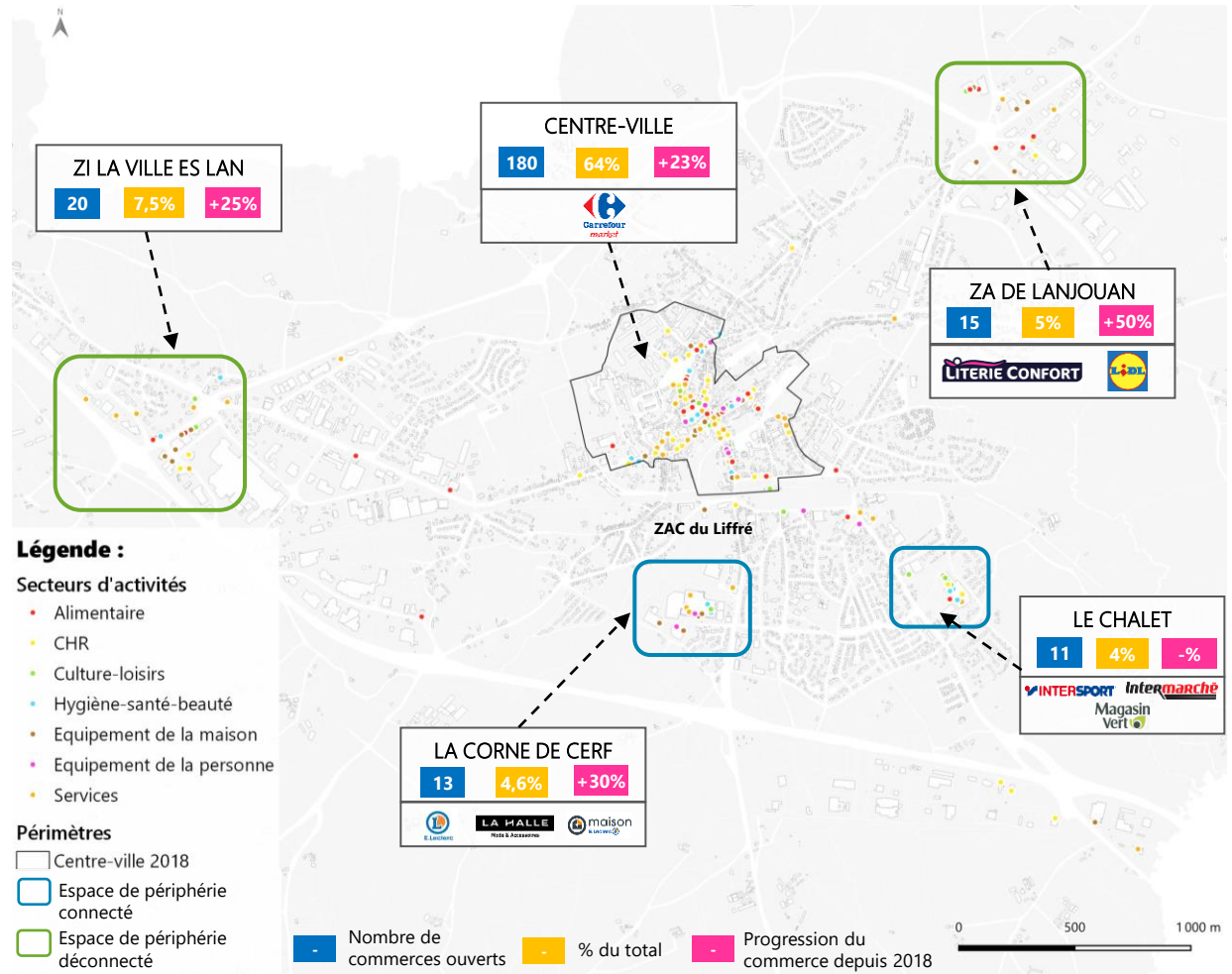
En recentrant l'analyse sur la ville de Lamballe, on observe une progression importante du commerce sur le centre-ville mais également sur les espaces de périphérie et surtout sur les espaces dit « déconnectés » du tissu urbain.

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

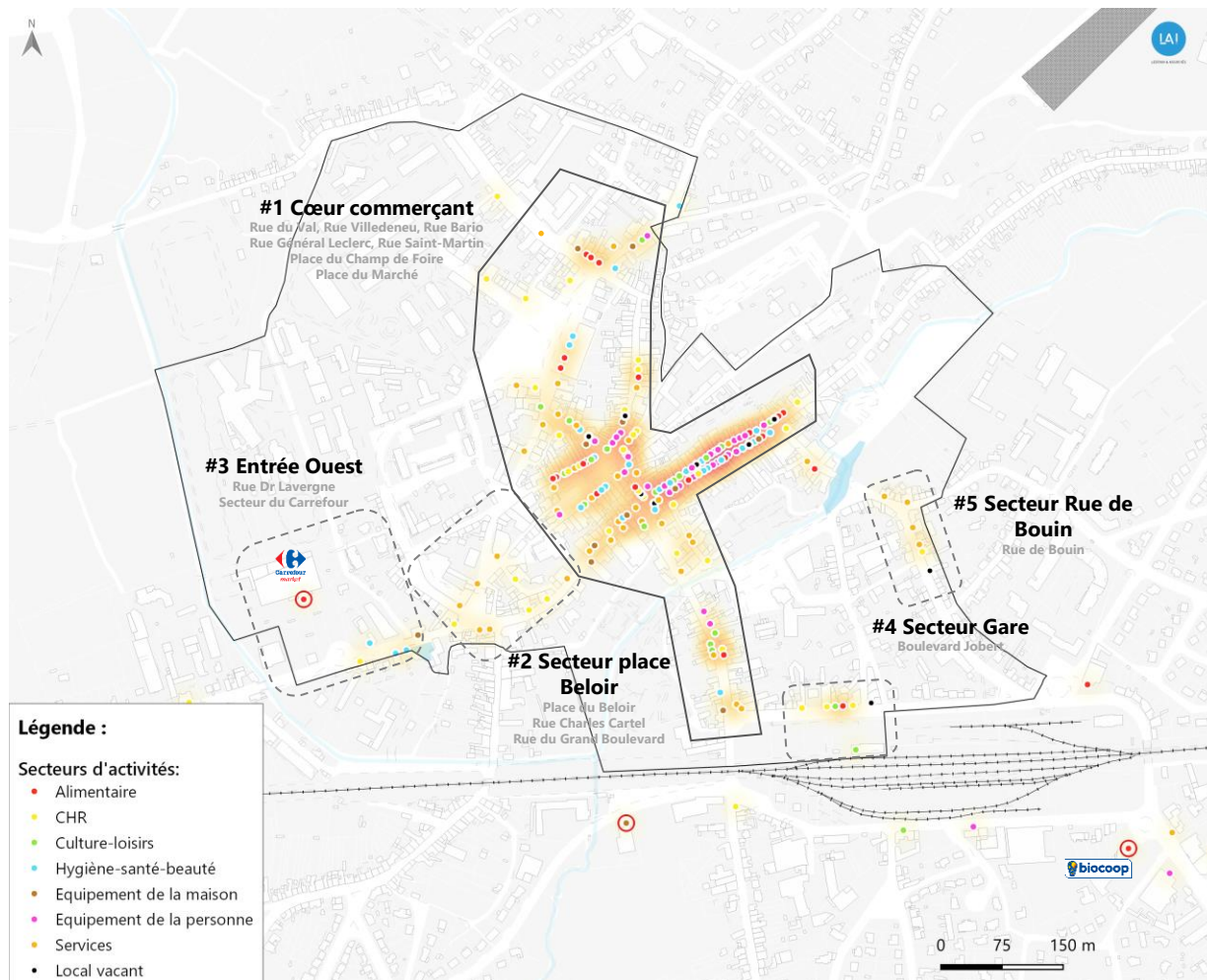


UN LINEAIRE COMMERCIAL DENSE SUR LE CENTRE-VILLE

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

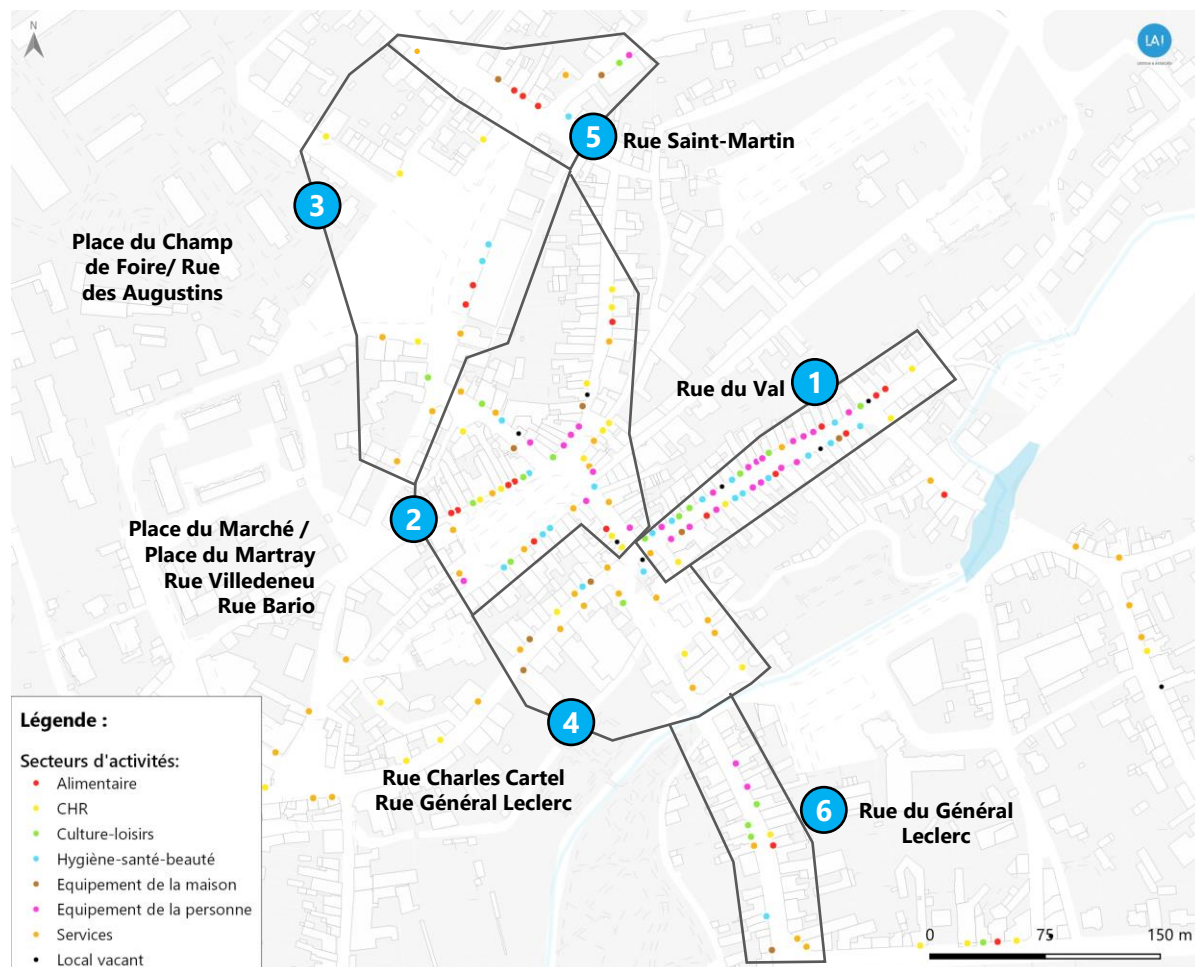
accueillant une offre principalement constituée de services marchands

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

ET 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

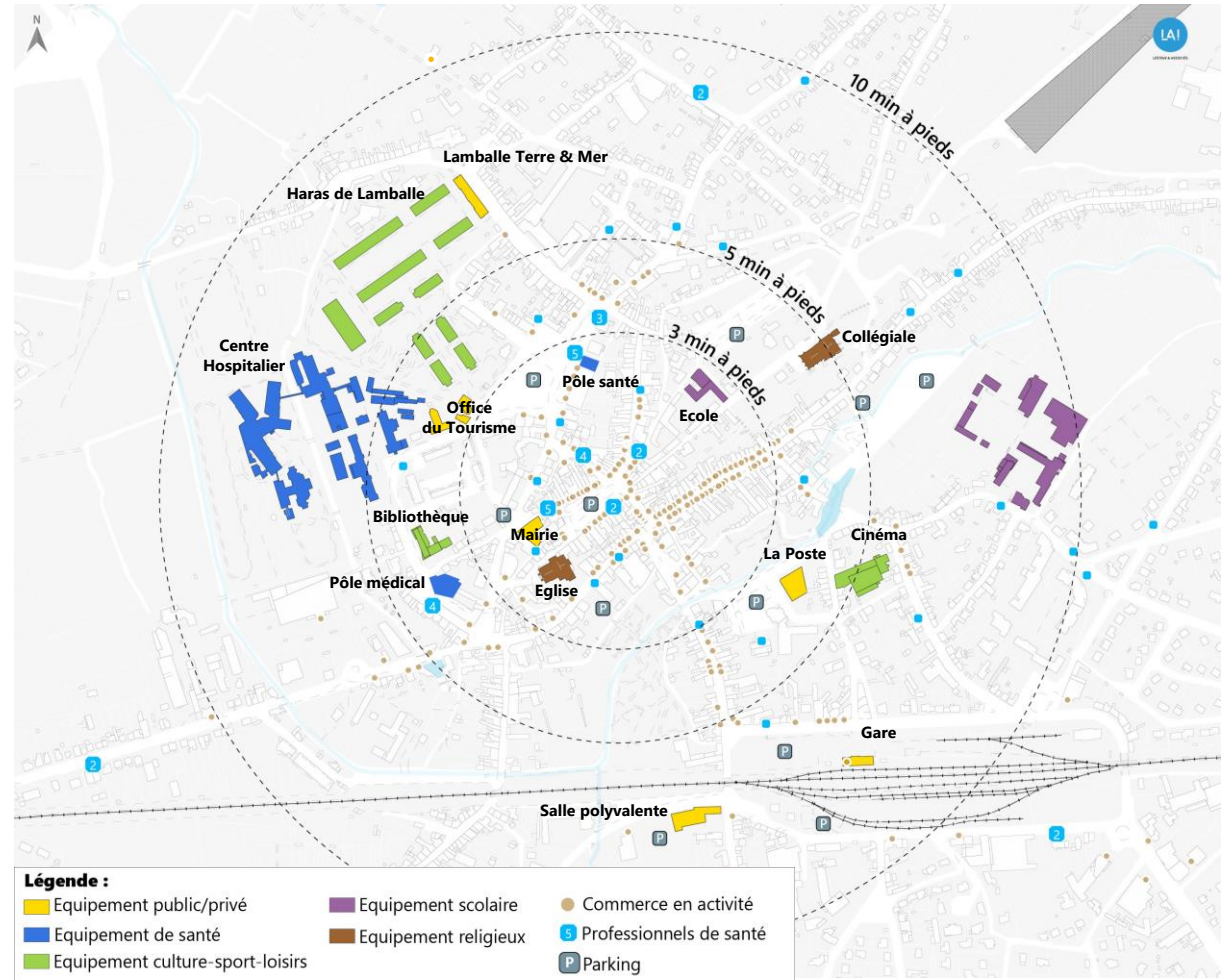
À l'échelle du centre-ville, on observe une concentration importante d'équipements et de services non-marchands.

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 accessibles 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.

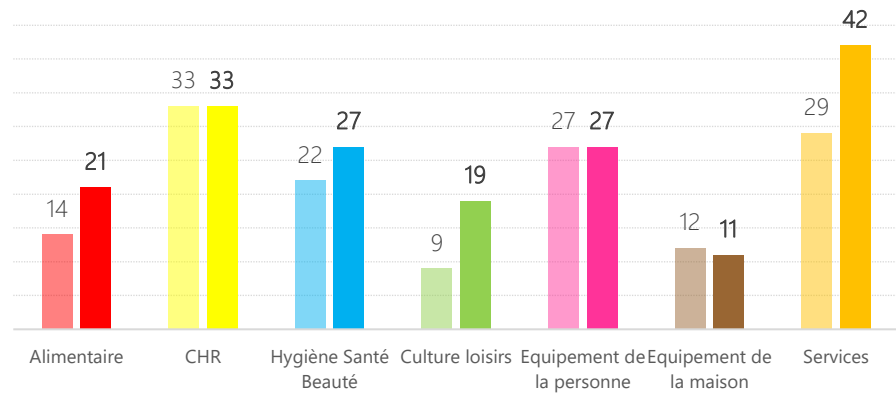
UNE CROISSANCE CONSIDERABLE DU NOMBRE DU COMMERCE MAIS UNE TERTIARISATION IMPORTANTE DES LINEAIRES

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 ?

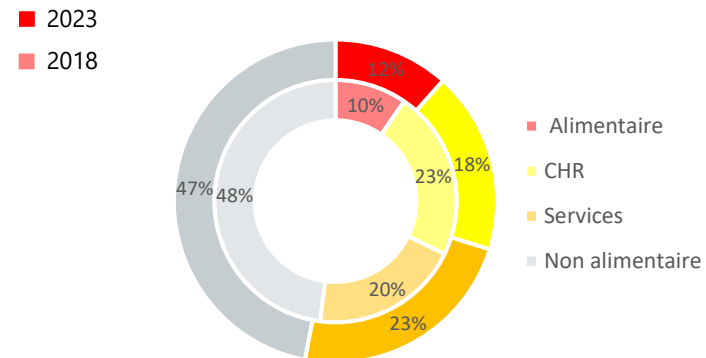
Maîtriser la tertiarisation importante des linéaires, répondre aux besoins de nouveaux commerces et maîtriser la diversité commerciale

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

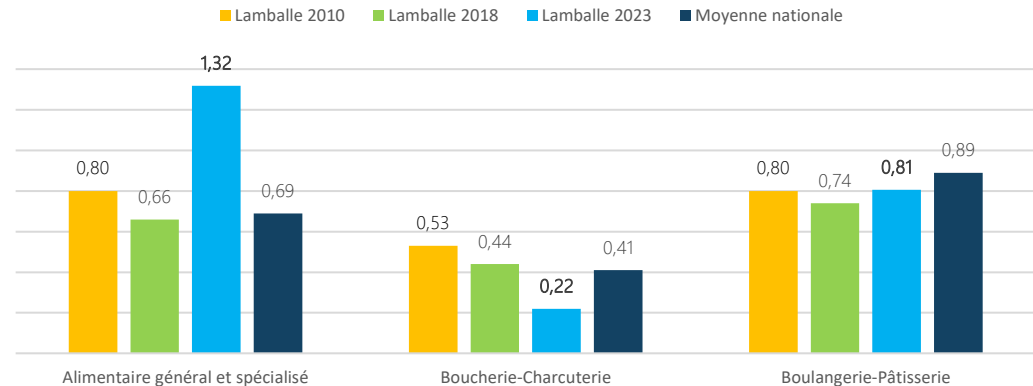
DES DENSITES EN COMMERCES TRADITIONNELS COHERENTES

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.

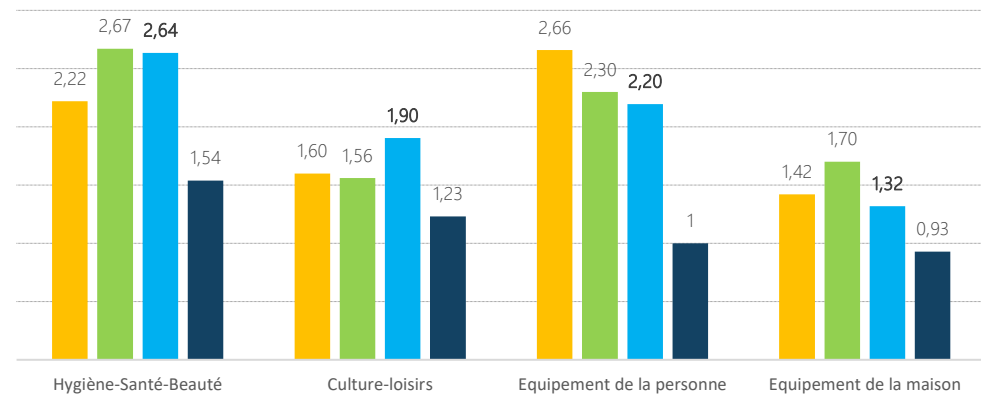
ET DEMAIN ?

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

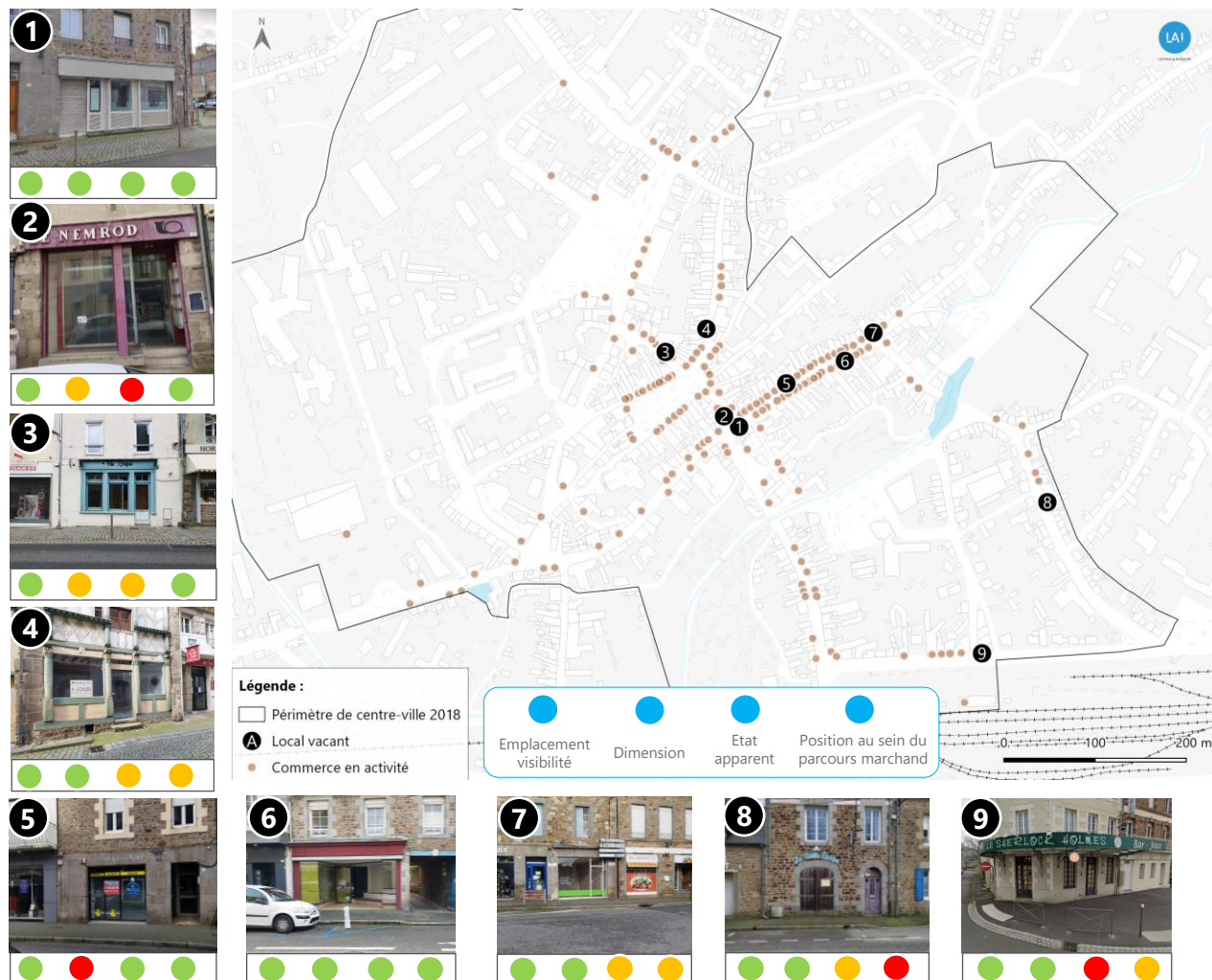
UN TAUX DE VACANCE DIVISÉ PAR DEUX DEPUIS 2018

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.



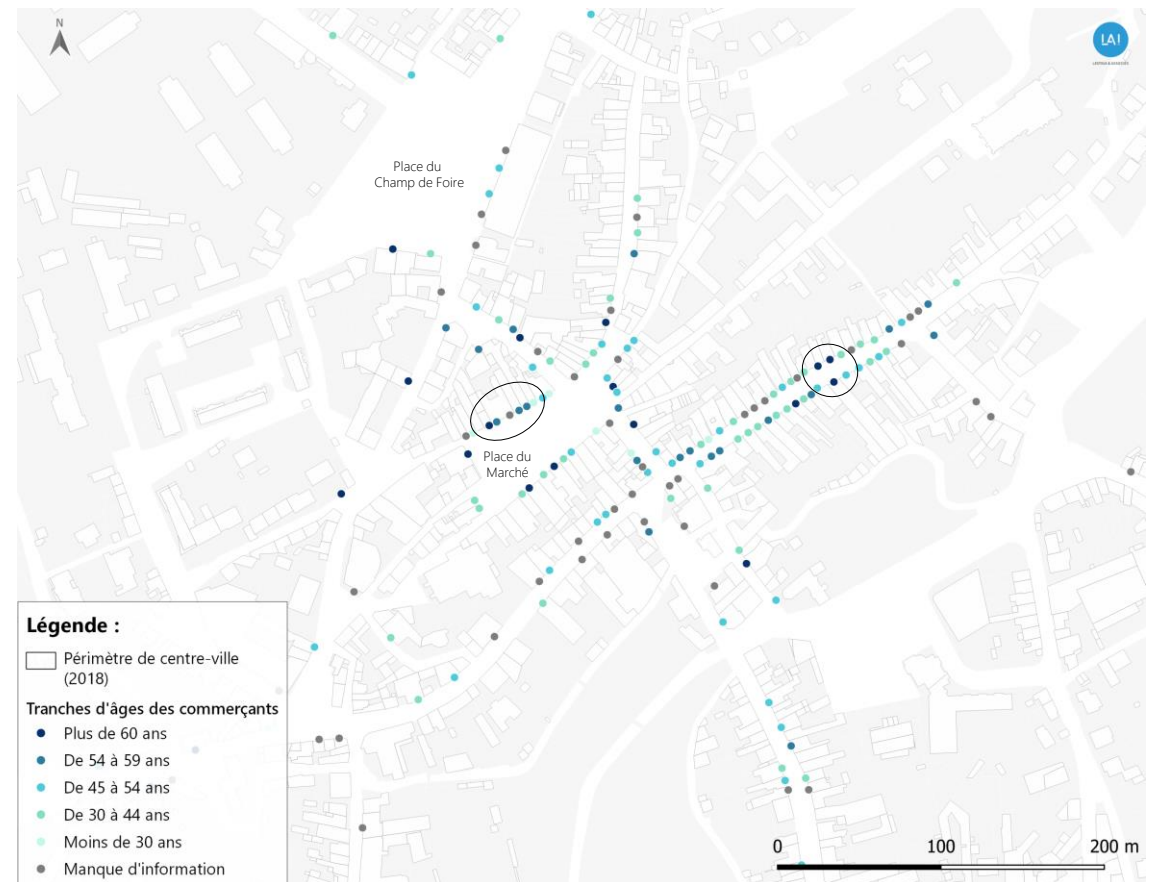
DES DEPARTS A LA RETRAITE A ANTICIPER

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.

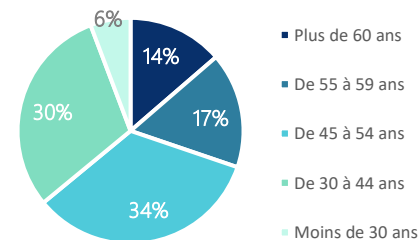
ET DEMAIN ?

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

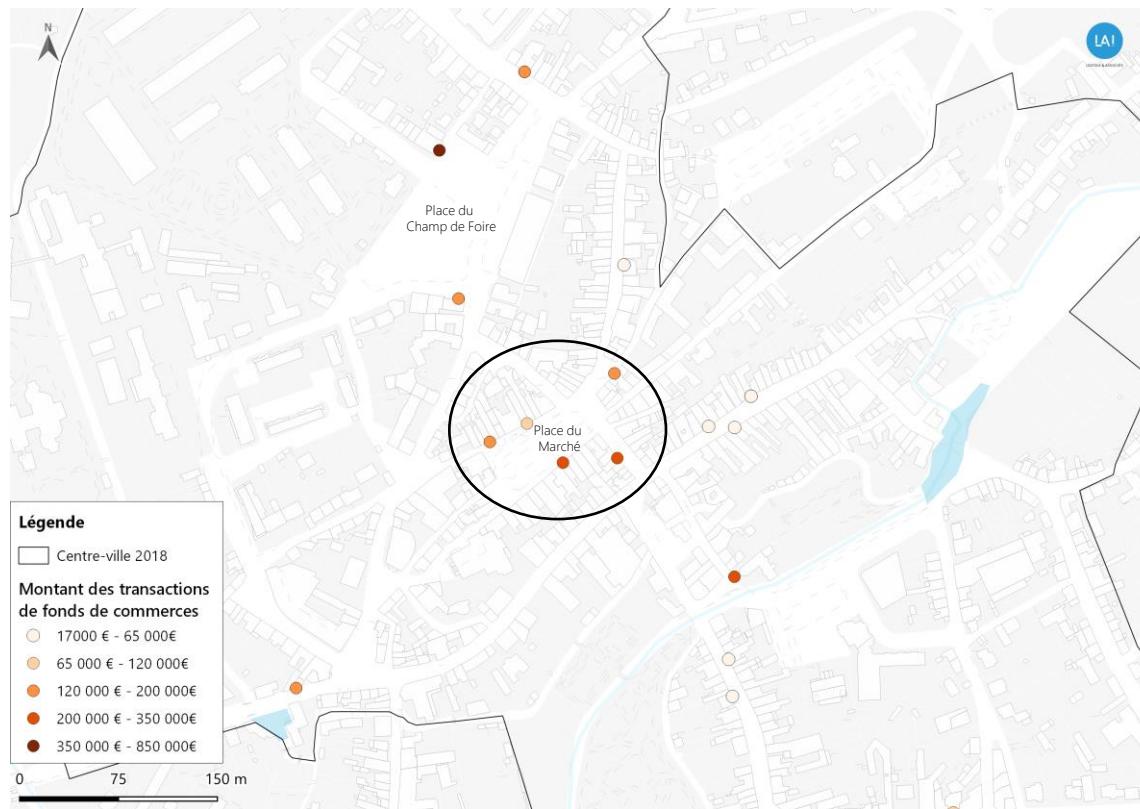
La valeur moyenne des fonds de commerce sur le centre-ville de Lamballe-Armor s'établit à 202 338€, une valeur plutôt élevée mais très variable selon les activités et les secteurs géographiques.

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 €)
Equipement 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

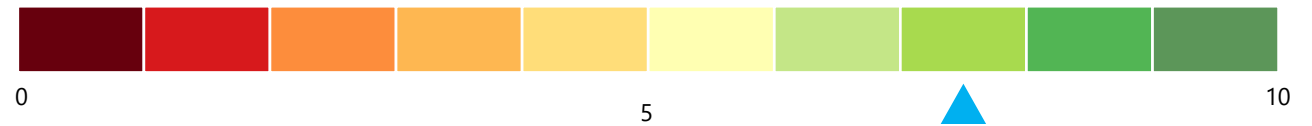
Une tertiarisation importante du linéaire commercial à maîtriser pour préserver la diversité commerciale

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

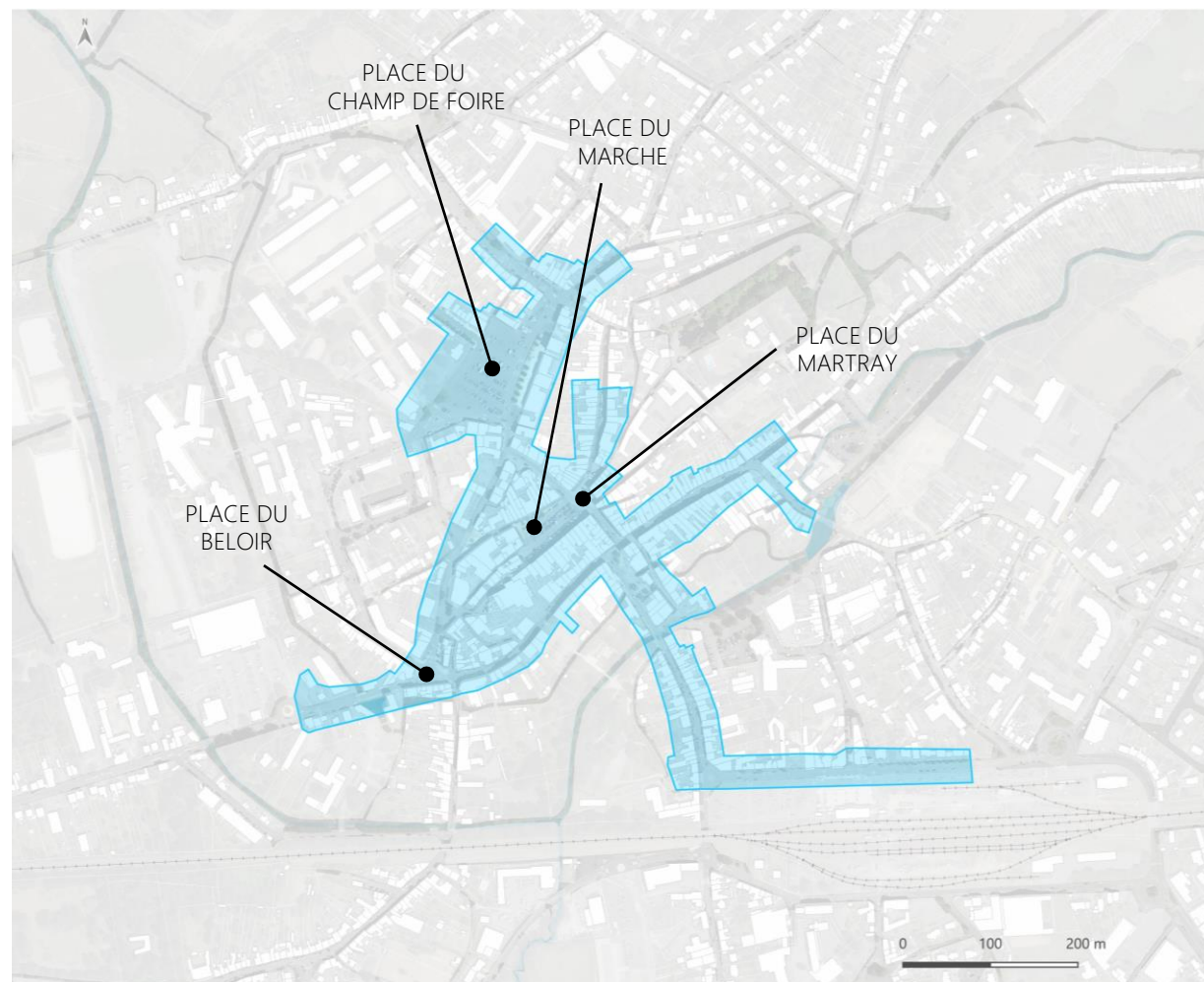
Liste des rues et boulevards incluent dans le périmètre :

- 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.

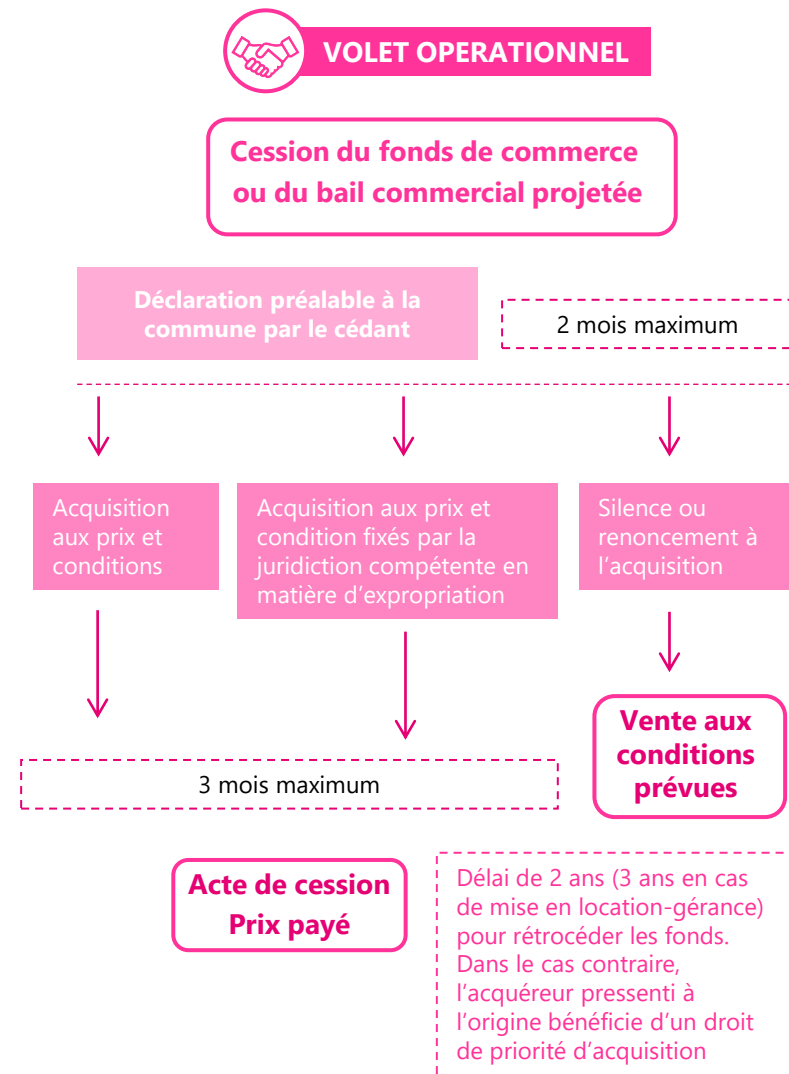
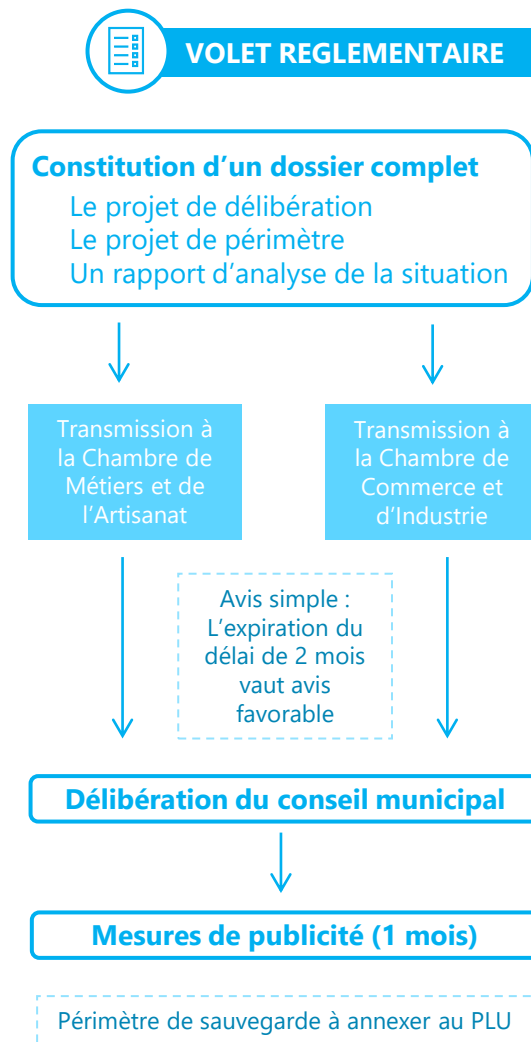
Un **périmètre de sauvegarde** resserré sur lequel portera les investissements pour favoriser le maintien et le développement du commerce. C'est dans ce périmètre que le commerce devra s'implanter en priorité demain.





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

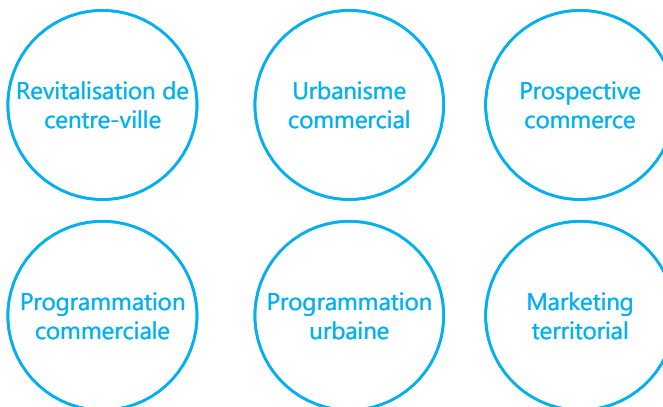
David Lestoux

Fondateur - Consultant
07 85 99 15 66

Hugo Pozza

Chargé d'études – Urbaniste
02 96 50 55 01

Nos métiers



LESTOUX &
ASSOCIÉS