



Etude préalable à la définition d'un périmètre de sauvegarde pour la mise en œuvre du droit de préemption des activités commerciales et artisanales

BALAN

Janvier 2024



Dans la cadre de sa stratégie d'intervention pour préserver son tissu commercial, la ville de Balan a décidé de mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La municipalité a souhaité bénéficier d'une expertise et d'un accompagnement dans le cadre de cette démarche.

La présente étude confiée à la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain, a pour objectif d'accompagner les acteurs locaux dans la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, en :

- présentant l'état des lieux du commerce et de l'artisanat,
- dégageant des enjeux spatialisés, dans l'optique de définir et de justifier le périmètre de sauvegarde.



Plan de l'étude



- 1. Contexte et objectifs*
- 2. Analyse socio-économique*
- 3. Analyse de la situation commerciale*
- 4. Situation des commerces et des services ayant une vitrine*
- 5. Proposition de périmètre de droit de préemption et justifications*

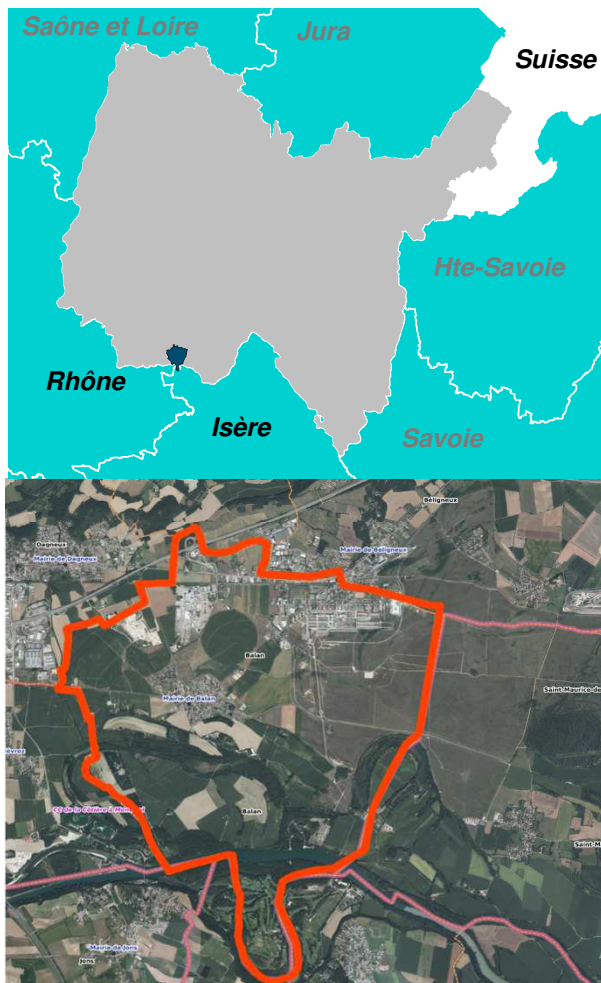


CCI AIN

1. Contexte et objectifs



1. Contexte et Objectifs



Contexte

Balan fait partie de la Communauté de Communes de la Côtière à Montluel (3CM), elle est limitrophe des départements du Rhône et de l'Isère. Elle est incluse dans l'aire d'attraction de Lyon.

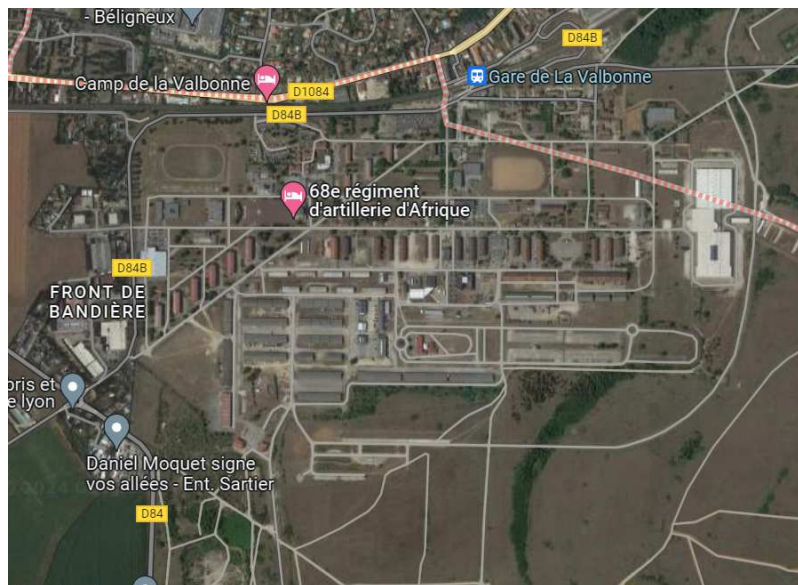
Elle présente une physionomie de village, avec un centre bourg, disposant de 3 commerces de proximité. Elle comporte également un linéaire commercial et artisanal situé le long de la RD 1084, à proximité de la Valbonne. Cette commune compte 2 600 habitants. La commune a connu ces dernières décennies un important développement démographique porté par la présence du camp de la Valbonne et par le desserrement de l'agglomération lyonnaise.

Le sud de la commune est traversé par le Rhône, la partie de la commune au-delà du Rhône n'est accessible qu'en passant par les départements du Rhône ou de l'Isère et est occupée par les terrains du Golf Club de Lyon dont le siège social est localisé en Isère. Les déplacements du lit du fleuve sont à l'origine de cette particularité administrative, mais aussi des zones boisées " les Lônes" allant du village au cours du Rhône actuel. Ce milieu naturel à l'aspect sauvage accueille une riche faune et flore (castors, iris jaune...).

La commune est très bien desservie par l'autoroute A42 Lyon-Genève (sortie n° 6) et par la voie ferrée Lyon-Ambérieu-en-Bugey (gare de la Valbonne). Elle est traversée par la RD 1084 Lyon-Genève.

Elle accueille de nombreuses activités artisanales et industrielles, dominées par le site ARKEMA-KEM ONE, classé seuil haut Seveso.

1. Contexte et Objectifs



Une partie conséquente du territoire de Balan est occupée par les installations du **Camp Militaire de la Valbonne regroupant le 68^e régiment d'artillerie.**

Le camp militaire de la Valbonne, d'une superficie de 1 614 hectares est situé sur 5 communes :

- Balan (25% de la superficie), localisation des casernes
- Beligneux (18% de la superficie), localisation des logements des officiers et sous-officiers
- Saint-Maurice de Gourdans (47% de la superficie)
- Saint-Jean-de-Niost (8%)
- Pérouges (1%)



1. Contexte et Objectifs

Objectifs

Dans le cadre de sa stratégie d'intervention pour préserver son tissu commercial, la ville a décidé de mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux, définition

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises ouvre la possibilité aux communes, dans des conditions précisées par le décret du 26 décembre 2007, d'exercer un droit de préemption commercial.

Toutes cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant **dans un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal**, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), **c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité en vue de le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.**

Les biens susceptibles d'être préemptés sont :

- les fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux,
- les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

Objectifs visés

La collectivité locale devient alors propriétaire de locaux commerciaux, afin de conserver leur affectation commerciale.

L'objectif est de préserver une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée dans les centres villes.





1. Contexte et Objectifs



Le droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux, définition

▪ *Procédure d'installation du droit de préemption*

L'exercice de ce droit de préemption est subordonné à la **délimitation préalable par la commune, par une délibération motivée du conseil municipal, d'un périmètre précis de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.**

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Ain sont systématiquement saisies, **pour avis consultatif**, du choix du périmètre de préemption arrêté par la commune.

▪ *Modalités d'exercice du droit de préemption*

La commune dispose de deux ans à compter de l'acquisition du bien préempté (prix d'acquisition fixé par le service des domaines) pour rétrocéder le fond de commerce à un repreneur (délai de trois ans en cas de mise en location-gérance).

Si, au terme des 2 ou 3 ans, la commune n'a pas trouvé d'acquéreur, l'acquéreur évincé peut demander l'acquisition par priorité, s'il est toujours intéressé.



1. Contexte et Objectifs

Le droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux, définition

Références - Code de l'Urbanisme

Code de l'urbanisme partie législative : Chapitre IV : Droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial (Articles L. 214-1 à L. 214-3)

Code de l'urbanisme partie réglementaire : Chapitre IV : Droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial (Articles R. 214-1 à R. 214-19)

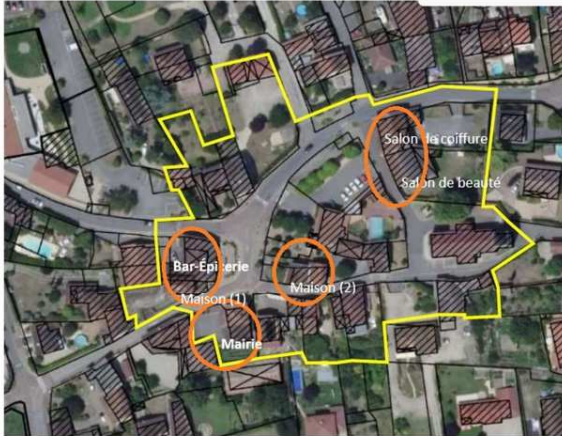
R. 214-1 : *Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale auquel la compétence en a été déléguée en application du premier alinéa de l'article L. 214-1-1 envisage d'instituer, en application de l'article L. 214-1, le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale soumet pour avis le projet de délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune. **Le projet de délibération est accompagné du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'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.** En l'absence d'observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable.*





1. Contexte et Objectifs

Secteur 1 - Centre-Village



Secteur 2 - La place de la Valbonne



Périmètre pressenti

Lors de la réunion de lancement de l'étude, la municipalité de Balan a précisé qu'elle envisageait **un périmètre de protection commerciale et artisanale** en 2 parties :

- au centre-village (*secteur 1*)
- autour de la Place de la Valbonne (*secteur 2*)

Les objectifs de la municipalité sont :

- de **conserver** les pas-de-porte commerciaux,
- de **s'assurer** de l'installation d'un nouveau commerce en cas de cessation d'activité,
- d'**être informé** des cessions de fonds de commerce afin de pouvoir, le cas échéant, préempter.

1. Contexte et Objectifs

Périmètre de l'étude

Centre village (secteur 1)

Le secteur 1 – **centre village** - correspond à l'OAP créée dans la modification n°4 du PLU de la commune :

- ✓ Les maisons 1 et 2 ont été acquises par le biais de l'EPF de l'Ain :
 - La **maison 1**, dans le cadre d'une possible extension du commerce pour le développement de l'activité de restauration,
 - La **maison 2**, pour avoir la maîtrise foncière pour l'aménagement de la place du Village à long terme.
- ✓ La commune est propriétaire des bâtiments où se trouvent le Bar Épicerie, le salon de coiffure et de beauté.
- ✓ Des baux commerciaux sont en cours.

Le Bar-Épicerie détient la seule licence IV du centre-village.





1. Contexte et Objectifs

Extrait du PLU de (dossier de modification n°4)

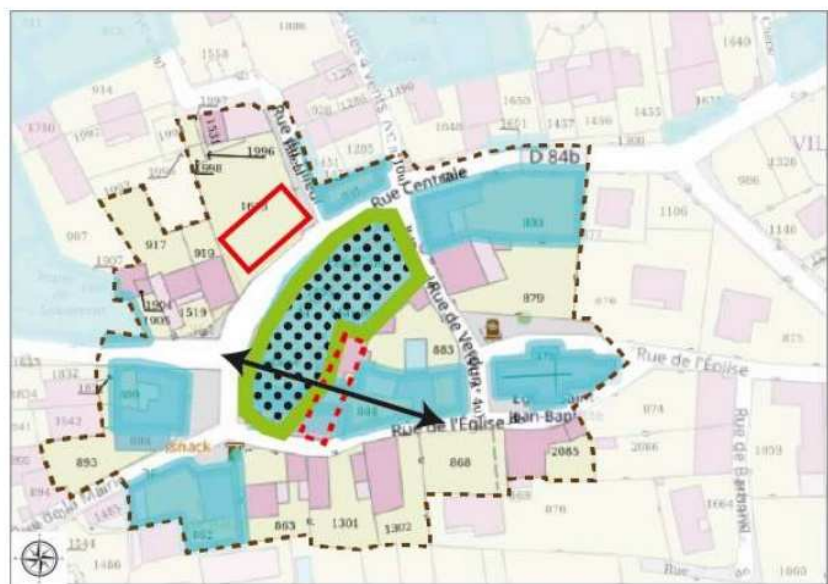
Commerces et équipements en 2023 :





1. Contexte et Objectifs

Schéma de principe :



Légende : Place de la Mairie - Source : Géoportail - Sans échelle

- - - Périmètre de l'OAP
- Place publique
- Parcelles communales
- Continuité bâtie à créer
- Continuité bâtie Est transparente pour conserver une ouverture visuelle

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée dans la modification n°4 du PLU de Balan

Concernant les commerces Place de la Mairie, le PLU introduit les règles suivantes :

- une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire **l'interdiction de transformation des surfaces commerciales en une autre destination**. Cette disposition ne s'applique qu'aux locaux qui n'ont pas fait l'objet d'une activité **depuis plus de 3 ans** (point de départ : arrêt de l'activité dans le local),
- dans un esprit de revitalisation des commerces, et pour ne pas bloquer un projet nouveau ou l'extension d'une activité existante, le règlement du PLU autorise les commerces jusqu'à 200m² de surface **de vente** (et non plus de surface **de plancher**). Cela permettra d'éviter une activité démesurée par rapport à la vocation du centre village, sans toutefois bloquer certains projets intéressants pour le village.

1. Contexte et Objectifs



Périmètre de l'étude

Place de la Valbonne (secteur 2)

Il s'étend du 1658 route de Lyon au 66 place de la Valbonne.

L'objectif est de s'assurer que la place de la Valbonne conserve son rôle de cœur de ville commercial.

Une licence IV est présente sur ce secteur.



CCI AIN

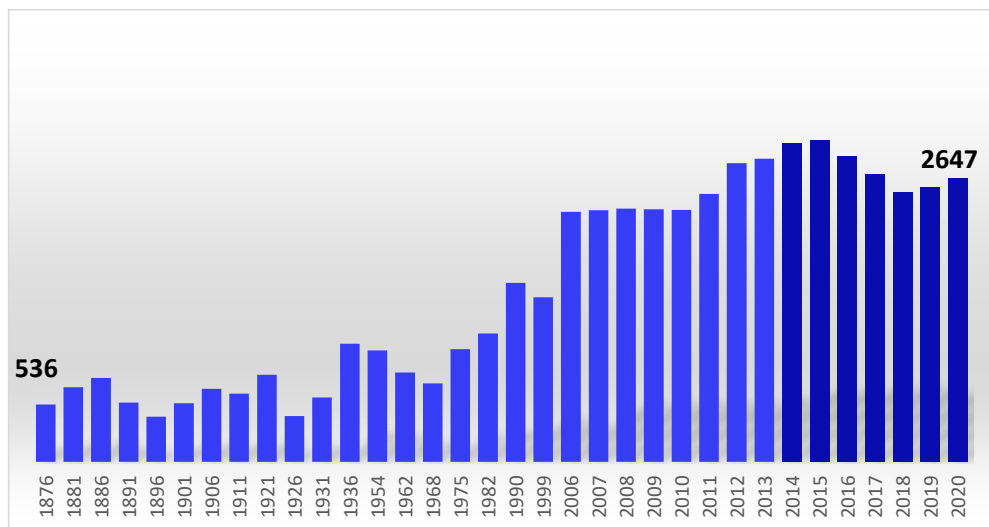
2. Cadrage socio-économique



2. Cadrage socio-économique

La population

Evolution de la population entre 1876 et 2018



Principales caractéristiques

La commune de Balan compte 2 647 habitants en 2020. Il s'agit de la 53^e commune la plus peuplée du département (393 communes).

A partir des années 70, la commune connaît une croissance de la population, dont le pic est atteint en 2015, suivi de 3 ans de décroissance de la population, le mouvement s'inverse de nouveau à partir de 2019. In fine sur le dernier espace intercensitaire, 2014-2020, la population a reculé de 326 habitants, par ailleurs le nombre de ménages est en croissance sur cette même période (+13% soit près de 100 ménages en sus).

Le développement de la population a été porté par les apports migratoires, mais aussi par un taux de natalité dynamique. La baisse de la population sur ces dernières années est portée par les évolutions sociétales (diminution de la taille des ménages avec notamment la hausse des ménages d'une personne, et de deux personnes), mais aussi une baisse notable de la population ayant entre 30 et 44 ans, pouvant être vraisemblablement reliée à la baisse des actifs issus des professions intermédiaires.

L'habitat de la commune est essentiellement périurbain et composé de maisons individuelles (79,2%), dont près de la moitié sont occupées par des personnes y habitant depuis plus de 10 ans. Les logements collectifs connaissent un développement récent.

POPULATION	Taux de variation annuel moyen de la population en % entre 2014 et 2018			Indicateur d'évolution en %	
	Variation annuelle	Dû au solde migratoire	Dû au solde naturel	Population	
				1968-2018	2013-2018
Balan	-1,9	-2,7	0,8	+262%	-11%
CC de la Côtière à Montluel	0,5	-0,2	0,7	+169,9	+2,9
Ain	0,8	0,5	0,3	+93,9	+5,1
Auvergne-Rhône-Alpes	0,5	0,2	0,3	+41,0	+3,7
France	0,3	0,1	0,2	+31,3	+1,9

Chiffres clés

- 146,7 habitants/km²
- 2 647 habitants, dont 87,5% ont moins de 60 ans
- 740 ménages, dont 19,8% composés d'une personne
- 2,7 habitants par résidence principale
- 98,2% des ménages disposent au moins d'une voiture

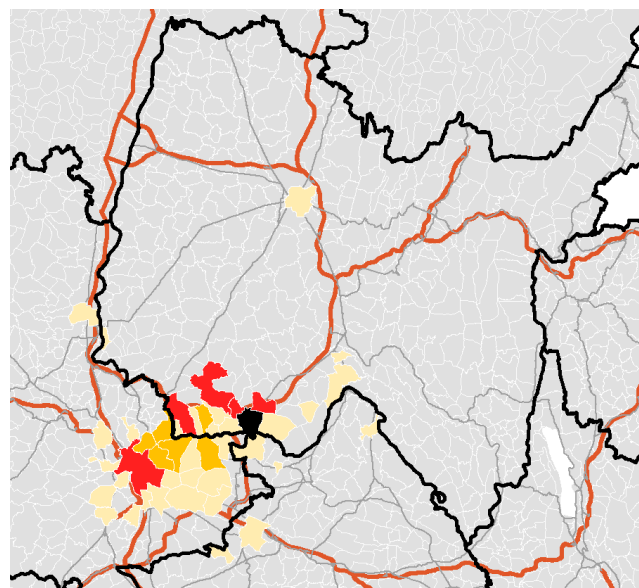
Source : Insee, recensement de la population, 2020, 2014-2020



2. Cadrage socio-économique

La population active

Localisation des lieux de travail de la population active habitant Balan



Légende

- 200 salariés et plus
- 50 à 199 salariés
- 20 à 49 salariés
- 5 à 19 salariés
- Moins de 5 salarié

POPULATION	Indicateur d'évolution en %	Profil de la population active occupée résidente par PCS en % (3)					
		Pop. active occupée 2014-2020	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs entreprise	Cadres et prof. intel. sup.	Prof. Intermédiaires	EmployésOuvriers
	Balan	-16,9	0,0	3,5	10,2	16,9	47,5
CC de la Côtière à Montluel	-0,5	0,5	6,6	15,6	29,2	28,0	20,1
Ain	+5,8	1,0	6,7	15,9	27,6	25,6	23,1
Auvergne-Rhône-Alpes	+3,2	1,5	7,0	17,9	27,5	25,9	20,1
France	+2,5	1,4	6,6	18,8	26,3	27,0	19,9

Chiffres clés

- 1 664 actifs ayant un emploi
- 685 actifs occupés habitent et travaillent à Balan
- 89,1% de la population de 15 à 64 ans est composé d'actifs, dont 84,5% disposent d'un emploi.

Principales caractéristiques

Les actifs qui ne sont pas captés par les emplois proposés dans la commune de Balan ou la Communauté de communes, sont pour la plupart tournés vers les bassins d'emplois formés par Lyon et sa 1ère couronne urbaine.

La population active occupée est en recul de -16,9% sur la période intercensitaire de 2014 et 2020, retrouvant des niveaux similaires à 2009 après un pic enregistré en 2014.

Sous l'influence de la présence du Camp de la Valbonne, la part des employés est en surreprésentation par rapport à la moyenne départementale et nationale avec a contrario une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures, des artisans commerçants et des agriculteurs. A noter, l'Insee ne recense plus aucun agriculteur exploitant habitants sur le territoire.

Les actifs habitant à Balan, ayant un emploi travaillent à :

58% dans la CC de la Côtière à Montluel, dont **40,8% habitent** et travaillent à Balan même,
28% dans le Rhône, dont 26% à destination de la Métropole Lyonnaise,
8% dans la CC de Miribel et du Plateau,
2% dans la CC de la Plaine de l'Ain.

Source : Insee, recensement de la population, 2020, 2014-2020, exploitation complémentaire au lieu de travail exploitation complémentaire au lieu de travail

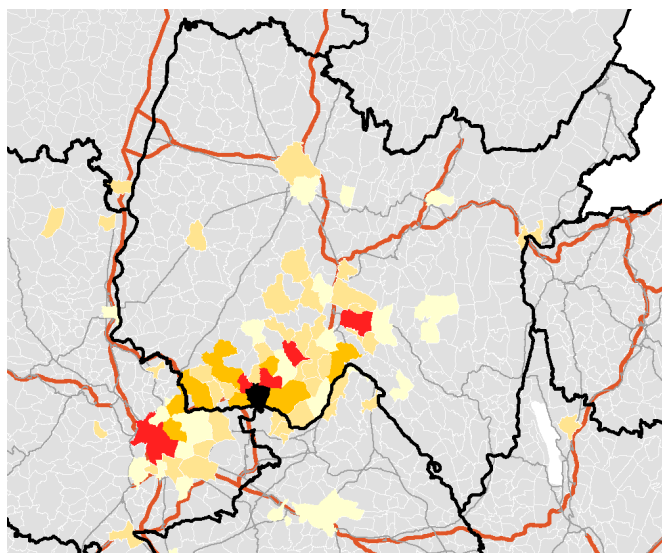
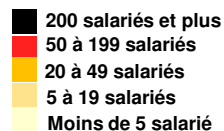


2. Cadrage socio-économique

L'emploi

Lieux d'habitation des actifs venant travailler à Balan

Légende



POPULATION	Indicateur d'évolution en % Emploi au lieu de travail 2014-2020	Emploi salarié et non salarié au lieu de travail en %				
		Agriculture	Industrie	BTP	Commerce, transports, services	Administration publiques, enseignement, santé ...
Balan	-10	0,3	19,1	3,0	14,0	63,5
CC de la Côtière à Montluel	-0,2	1,1	25,0	4,5	34,7	34,7
Ain	+1,4	2,3	20,6	7,6	40,6	28,9
Auvergne-Rhône-Alpes	+1,9	2,3	15,1	6,9	45,1	30,6
France	+0,9	2,6	12,1	6,4	47,1	31,9

Principales caractéristiques

1 901 emplois salariés et non salariés se localisent sur la commune de Balan, formant un bassin d'emploi captant des actifs de la commune et attirant des actifs des communes limitrophes.

L'attraction de la commune de Balan s'étend au nord-est et sud ouest de la commune et plus spécifiquement, sur les communes se situant à proximité des grands axes de communication (A42, voies ferrés, D1084, D1093, ...). Les reliefs de la Côtière entre Balan et le plateau de la Dombes limitent les flux de population.

La grande majorité des emplois (63,5%) relève des fonctions administratives publiques, de l'enseignement et de la santé (emplois liés à l'activité du camp de la Valbonne). L'industrie est le 2^e employeur de la commune avec un poids de 19,1%.

Les emplois salariés et non salariés ont connu un recul de -10% durant le dernier intervalle intercensitaire.

Les actifs venant travailler à Balan, habitent à :

- 47,0% dans la CC de la Côtière à Montluel dont **36% à Balan**
- 21,3% dans la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain
- 14,6% dans le département du Rhône
- 4,8% dans l'Isère
- 3,2% dans la CC de Miribel et du Plateau

Chiffres clés

- 1 901 emplois salariés et non salariés
- -10% d'emplois entre 2014 et 2020

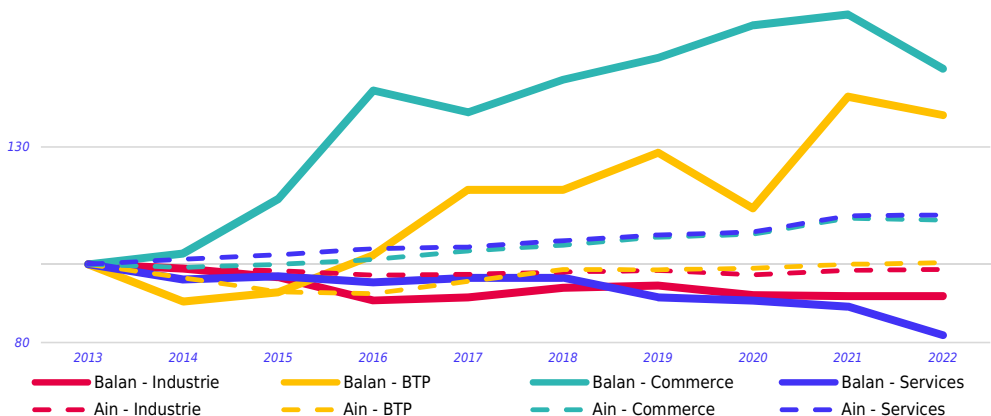
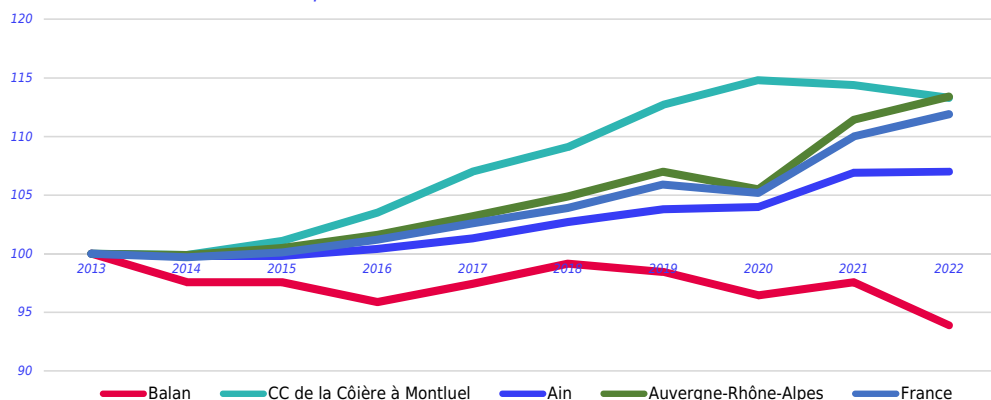
Source : Insee, recensement de la population, 2020, 2014-2020, exploitation complémentaire au lieu de travail exploitation complémentaire au lieu de travail



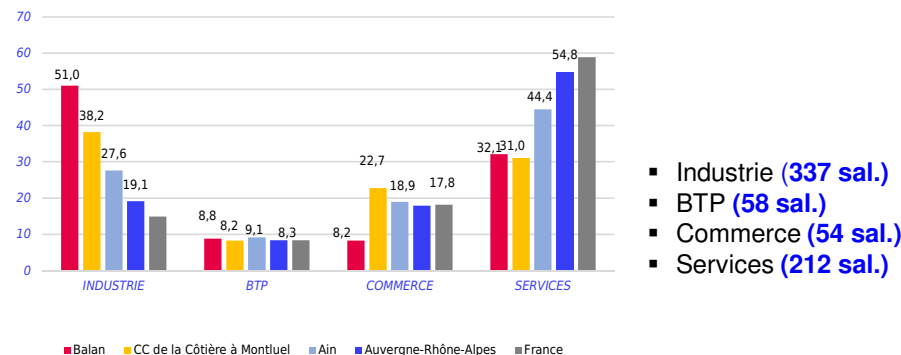
2. Cadrage socio-économique

L'emploi salarié du secteur privé

Evolution de l'emploi salarié du secteur privé



Chiffres clés



Principales caractéristiques

Les 661 emplois du secteur privé représentent environ 1/3 des emplois salariés et non salariés de la commune. Ces emplois se répartissent essentiellement au nord de la commune, dans les grandes unités industrielles et autres activités de commerces et services.

Ainsi, 51% des emplois du secteur privé sont des emplois industriels.

En raison de la proximité des pôles commerciaux de Montluel et de Beynost, mais aussi de Meximieux, les emplois salariés relevant du commerce sont sous-représentés. Les commerces présents sur la commune sont pour la plupart de petites structures.

L'emploi s'inscrit en retrait sur les 10 dernières années, porté par un recul des emplois industriels (plasturgie, travail des métaux) et des emplois dans les services (transports et logistique).

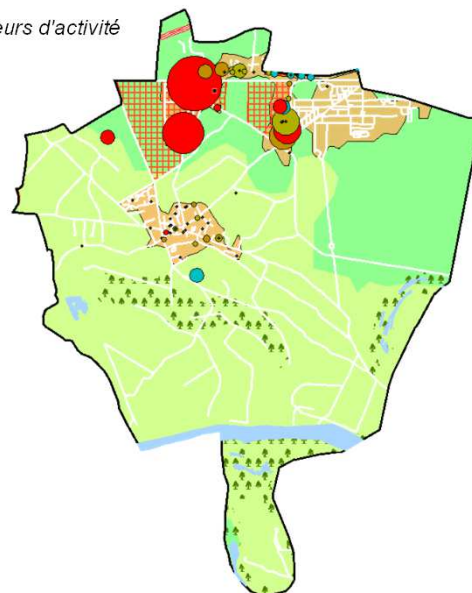
Sources : Acoss, 2022, indice base 100 en 2013



2. Cadrage socio-économique

Tissu économique

Répartition des établissements par grands secteurs d'activité



Légende

- Industrie
- BTP
- Commerces
- Services

Tissu économique	10 ans d'évolution en %	Répartition des établissements par activité en %			
		Industrie	BTP	Commerce	Services
Balan	+37,0	13,5%	16,2%	30,6%	38,7%
CC de la Côtière à Montluel	+38,4	12,9%	13,9%	23,1%	48,2%
Ain	+36,5	9,4%	12,2%	26,1%	50,6%

Principales caractéristiques

Les établissements se localisent dans la partie nord de la commune, le long ou à proximité de la D1084 et dans le parc des Chênes qui jouxte le centre village.

Chiffres clés

La commune compte 102 établissements actifs relevant du RCS*

- 12 industries
- 16 établissements du BTP
- 28 commerces (commerces de détail et commerces de gros)
- 46 établissements de services (services aux particuliers, services aux entreprises, services)

Liste établissements de 5 salariés et plus

- KEM ONE , Industrie , 100 à 199 salariés
- SK FUNCTIONAL POLYMER , Industrie, 50 A 99 salariés
- MITSUBISHI CHEMICAL ADVANCED MATERIALS SAS , Industrie , 20 A 49 salariés
- FAVRAT CONSTRUCTION BOIS , BTP , 20 A 49 salariés
- TMS EXPRESS , Services, 10 A 19 salariés
- AKAR SUD FRANCE , Commerce , 5 à 9 salariés
- AIN RHONE GRANULATS , Industrie , 5 à 9 salariés
- CALARD FRERES , Commerce , 5 à 9 salariés
- ETABLISSEMENTS SMH SARL , Industrie , 5 à 9 salariés
- CG REALISATION , BTP , 5 à 9 salariés
- LRA BALAN , Services , 5 à 9 salariés
- PISCINES & EAUX , BTP , 5 à 9 salariés

Sources : CCI de l'Ain, * fichier des établissements actifs (hors établissements relevant des chambres d'agriculture et des métiers et de l'Artisanat non double inscrits)

2. Cadrage socio-économique



Synthèse

- Un cadre de vie privilégié (Bord du Rhône, village, proximité de la Dombes...)
- Un accès routier et ferré favorisé (Autoroute A42, 1084, gare de la Valbonne),
- Proximité des grands équipements de l'agglomération lyonnaise (aéroport, gares TGV ...)
- Une commune attractive
 - pour la population, dont la population active,
 - L'activité économique (zone d'activités, camp militaire, ...)
- Deux pôles de services à la population (commerce et services) le premier en centre village, avec le marché, le second le long de la route de Lyon et de la place de la Valbonne
- Une offre de stationnement à proximité des commerces et des services
- Un habitat résidentiel mais concentré
- Des zones de protections naturelles (zone Natura 2000)
- Des contraintes réglementaires (camp militaire)
- Une évolution de la population interdépendante de décisions prises au niveau national (camp militaire de la Valbonne)
- Un flux routier important (autoroute, RD1084, ...) sur la partie nord de la commune
- Des mobilités quotidiennes des actifs
- Un centre bourg excentré des voies de communication.



CCI AIN

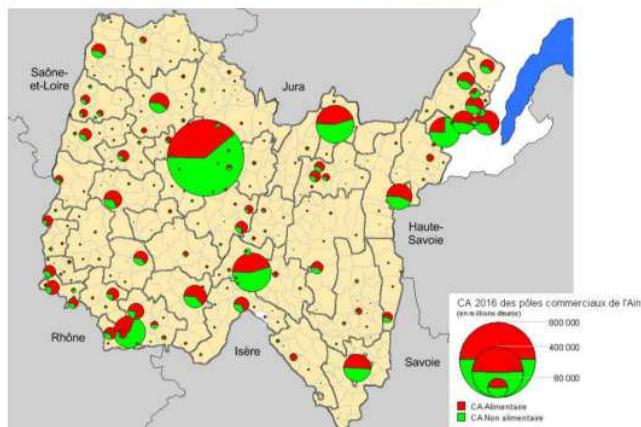
3. Analyse de la situation commerciale



3. Analyse de la situation commerciale

Synthèse des enjeux :

Poids* des pôles commerciaux de l'Ain en termes de chiffre d'affaires en 2017



Le document "**pôle commercial de Montluel : quelle évolution depuis 15 ans ?**" analyse les résultats de la 7^e enquête sur les comportements d'achats des ménages menée par la CCI de l'Ain.

Les résultats de cette enquête apportent donc certains éléments pouvant motiver l'instauration d'un droit de préemption sur la commune de Balan.

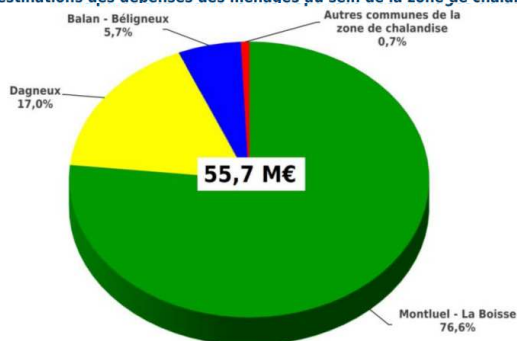
Les ménages du secteur de Montluel, dont Balan fait partie dépensent 140,2 M€ en produits de consommation courante en 2017 (*hors services automobiles, immobilier et médicaments remboursés*).

Sur cette somme de dépenses annuelles 55,7 M€ sont dépensés dans les commerces de la zone de chalandise : les principaux lieux d'achats sont :

- le pôle commercial montluiste (composé des communes de Montluel et de La Boisse) dont l'offre commerciale capte près de 77% (soit 42,7 M€) des dépenses effectuées par les ménages de cette zone,
- Dagneux dont les commerces captent 17% (soit 9,5 M€) des achats réalisés par les ménages de cette zone,
- et le **pôle commercial de Balan-Béligneux** dont les magasins captent près de 6% (soit 3,2 M€) des dépenses effectuées par les ménages de cette zone.

Cela fait de Balan l'un des 80 pôles commerciaux locaux identifiés en termes de chiffre d'affaires à l'échelle de l'Ain.

Principales destinations des dépenses des ménages au sein de la zone de chalandise (partie Ain) en 2017



Source : Enquête de 2016-2017 sur les comportements d'achats des ménages de l'Ain - CCI de l'Ain

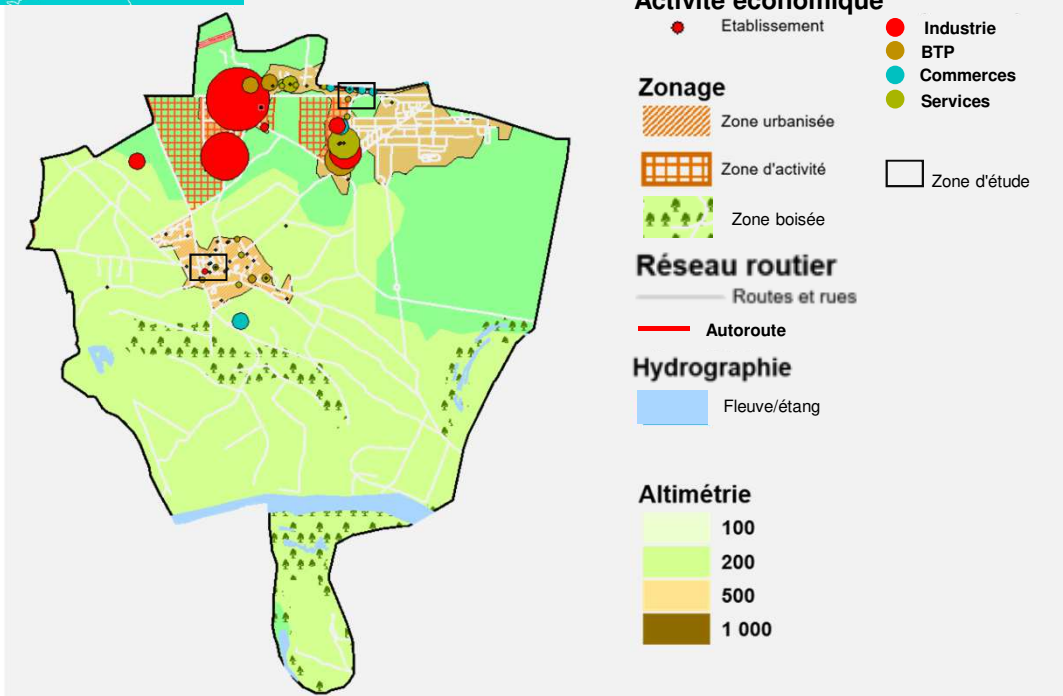


CCI AIN

4. Situation des commerces et des services ayant une vitrine



4. Situation des commerces et des services ayant une vitrine



Sources : CCI, Conseil départemental, TeleAtlas

Méthodologie

Les cartographies présentées dans cette partie, exposent la situation des commerces et services de la commune, disposant d'une vitrine.

Elles ont été établies par exploitation des données du fichier consulaire de la CCI de l'Ain (*commerçants, artisans-commerçants, entreprises*), et d'un relevé de terrain complémentaire réalisé en novembre 2023, afin d'identifier les établissements non ressortissants de la CCI de l'Ain mais disposant d'une vitrine (*artisans purs, professions libérales...*).

Dans le cadre de cette étude de définition d'un périmètre de droit de préemption, seuls les établissements disposant d'une vitrine que ce soit des commerces ou des services ont été étudiés.

2 périmètres sont étudiés, le centre village et la zone commerciale établie le long de la route de Lyon et de la place de la Valbonne.

Les établissements qui relèvent de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain comprennent :

- Toutes les entreprises qui sont sous forme sociétés commerciales (c'est-à-dire une forme juridique du type : SARL, SAS, SA, SNC...)
ceci quelle que soit leur activité
- Les entreprises individuelles ayant une activité commerciale
- Les entreprises individuelles ayant une activité de services

Le champ ne couvre pas :

- Les artisans purs n'ayant aucune activité commerciale relevant de la compétence de la Chambre des Métiers
- Les sociétés agricoles relevant de la compétence de la Chambre d'Agriculture
- Les professions libérales
- Les sociétés civiles
- Les entreprises individuelles de services à la personne relevant de la compétence de la Chambre de Métiers ou de l'URSSAF (soins esthétiques à domicile, garde d'enfants à domicile, soutien scolaire à domicile...)

Sources : CCI, Conseil départemental, TeleAtlas



4. Situation des commerces et des services ayant une vitrine



Périmètre route de Lyon / Place de la Valbonne



Périmètre centre village

Chiffres clés

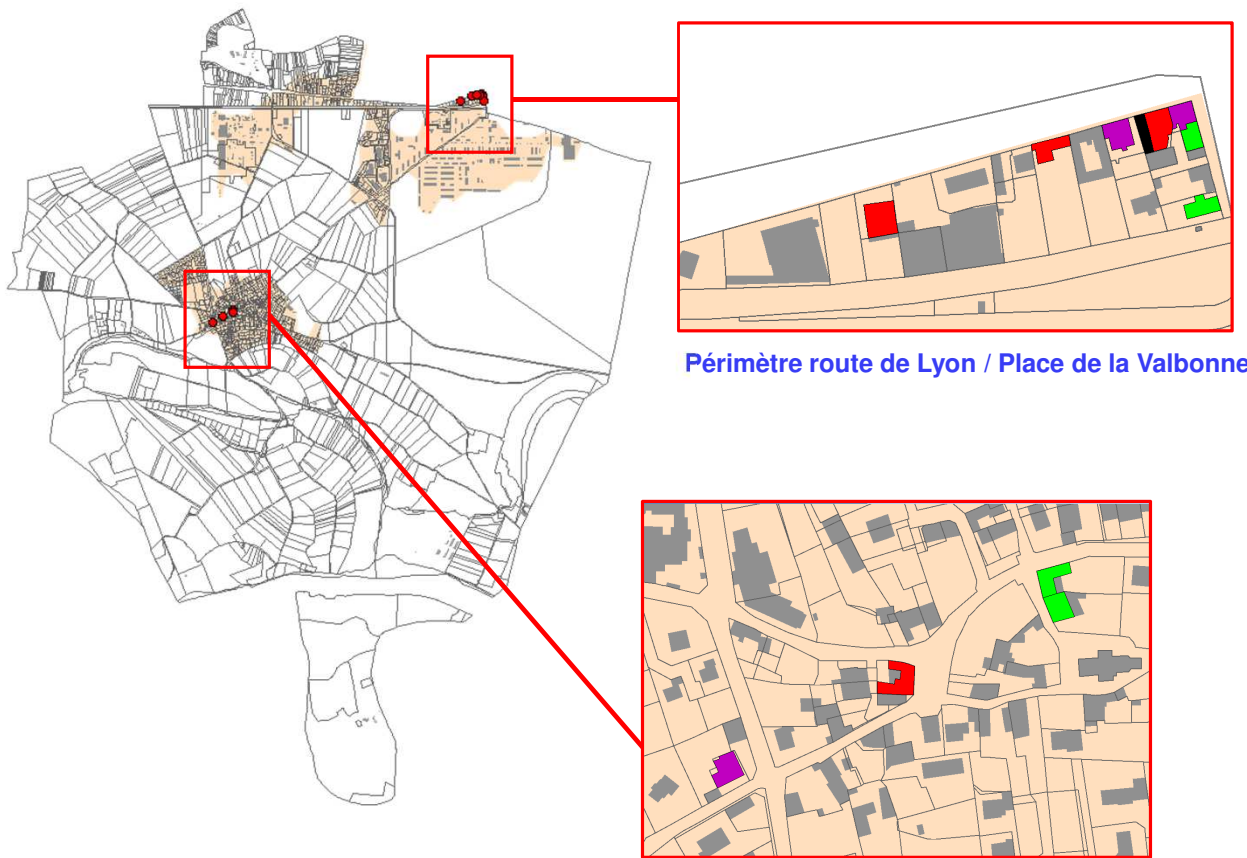
Périmètres étudiés

- 11 établissements actifs ayant une vitrine ou une enseigne sont recensés sur la commune
- 1 local vacant

Sources : CCI, Plan cadastral Informatisé (PCI)



4. Situation des commerces et des services ayant une vitrine



Périmètre route de Lyon / Place de la Valbonne

Périmètre centre village

Activité

L'offre de commerces et de services de proximité sur la commune est répartie sur 2 pôles.

Les 2 pôles présentent une typologie similaire :

- Restauration dont restauration rapide
- Service à la personne (Hygiène/beauté/coiffure)
- Commerce d'alimentation générale (épicerie/supérette)

Répondant selon les pôles à une clientèle de passage et à une clientèle locale.

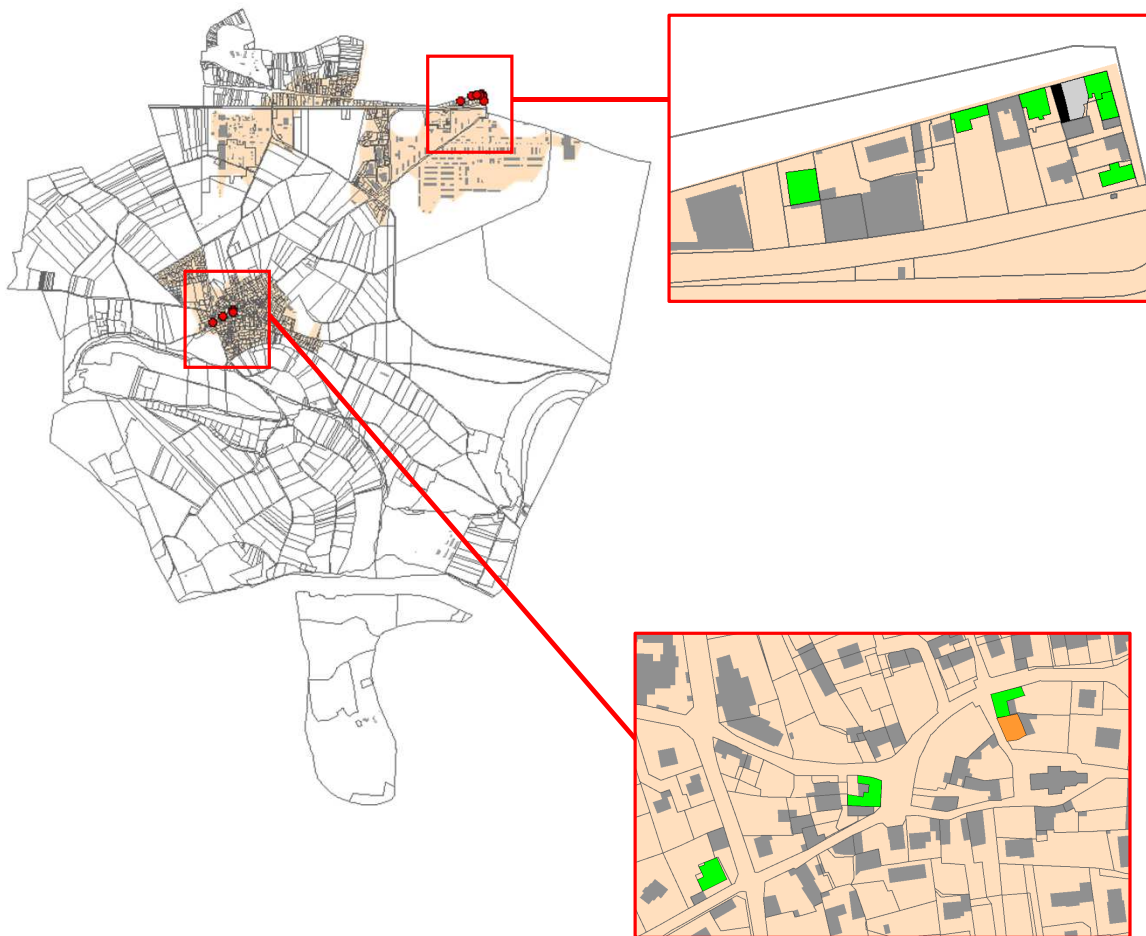
Légende

- Commerces**
 - Alimentaire
- Services**
 - Restauration
 - Hygiène/beauté/santé
- Local vacant

Sources : CCI, Plan cadastral Informatisé (PCI)



4. Situation des commerces et des services ayant une vitrine



Statut

Tous les établissements actifs sont des sièges ou des établissements principaux.

Transmission / reprise

Les établissements ne présentent pas dans un avenir proche de problématiques de transmission / reprise liées à l'âge du dirigeant.

Légende

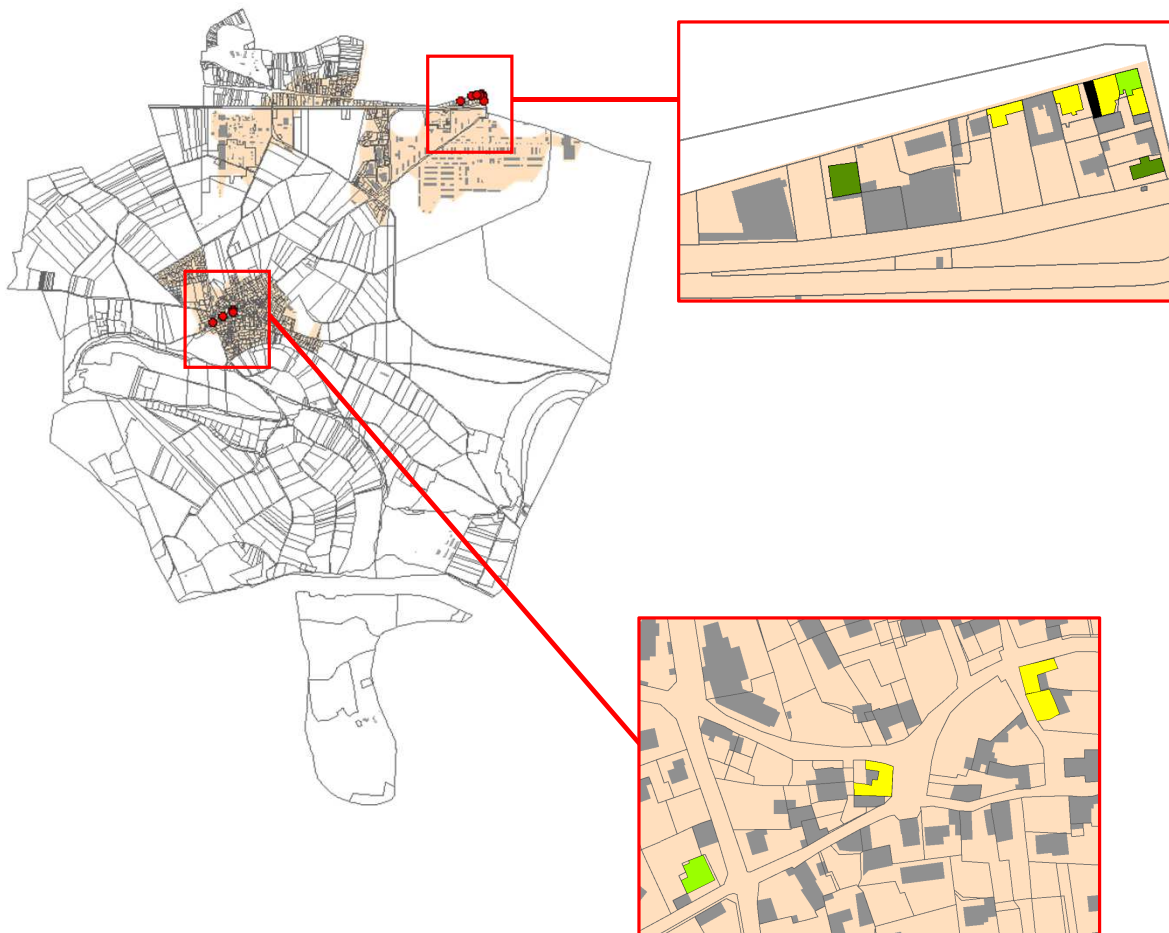
Etablissements avec vitrine selon l'âge du dirigeant
(statistiques portant uniquement sur les établissements sièges et principal)

- Plus de 65 ans
- Entre 55 ans et 65 ans
- Moins de 55 ans
- Aucune information
- Local vacant

Sources : CCI, Plan cadastral Informatisé (PCI)



4. Situation des commerces et des services ayant une vitrine



Durée d'implantation

Un renouvellement récent des dirigeants :
2/3 des établissements ont moins de 5 ans d'activité.

Légende

Durée d'implantation, longévité en année

- Plus de 10 ans d'activité
- 5 à 10 ans d'activité
- Moins de 5 ans d'activité
- Local vacant

Sources : CCI, Plan cadastral Informatisé (PCI)



4. Situation des commerces et des services ayant une vitrine



Synthèse des enjeux :

- ✓ conserver la mixité commerciale et de services sur les deux pôles
- ✓ valoriser la cellule commerciale vacante le long de la RD 1084 par l'installation d'une activité de flux (*type boulangerie ?...*) ou à forte attractivité
- ✓ pas de problématique de **transmission reprise** dans un avenir proche
- ✓ **surveiller le turn over des installations**, pour identifier, par périmètre, s'il s'agit d'un signe de fragilité du tissu commercial, ou au contraire d'un signe de l'attrait des cellules commerciales pour les créateurs/repreneurs.



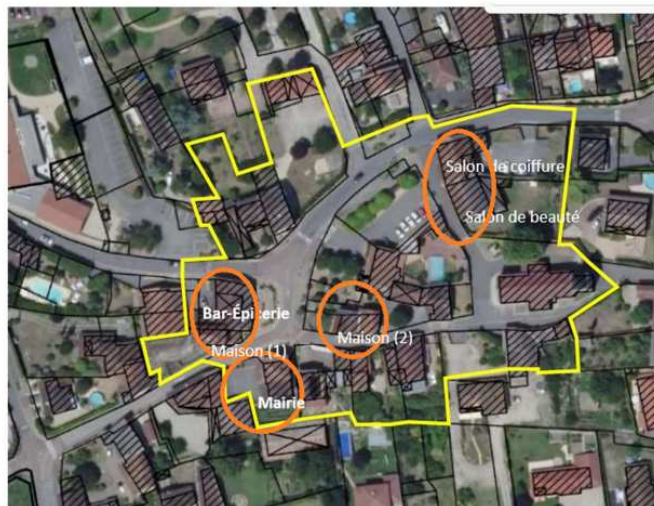
CCI AIN

5. Proposition de périmètre et justifications



5. Proposition de périmètre et justifications

Secteur 1 - Centre-Village



Au regard des enjeux relevés précédemment, les activités ci-dessous du centre-ville pourraient être incluses dans le périmètre d'un droit de préemption commercial :

Centre-village (carte ci-contre):

- Les parcelles / bâtiments donnant sur la place de la mairie - incluant le bar épicerie
- Le salon de coiffure et salon de beauté le long de la rue de Verdun
- Les bâtiments donnant sur la rue de l'église jusqu'à l'église Saint Jean-Baptiste





5. Proposition de périmètre et justifications

Secteur 2 - La place de la Valbonne



Place de La Valbonne et RD 1084 route de Lyon, comprenant les commerces suivants :

- le pressing laverie le Hublot,
- le salon de coiffure le Temps d'une coupe,
- le restaurant Kebab le Bosphore,
- le magasin alimentation SPAR,
- un local vacant, le bar restaurant brasserie KAKO
- une épicerie.





5. Proposition de périmètre et justifications

En effet, il existe dans ce périmètre **des menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale, à savoir :**

- **la nécessité de préserver des commerces et services de proximité dans le cœur du village**, pour éviter une perte d'animation du cœur de village, voire pour accueillir de nouveaux commerces autour de la place afin de renforcer l'offre existante,
- **la nécessité de réinvestir la cellule commerciale vacante** pour renforcer/diversifier le pôle commercial situé le long de la RD 1084,
- **la nécessité de préserver les cafés et restaurants (CHR)**, acteurs de la vie économique et sociale,
- **la nécessité de surveiller les transactions** (turn over des installations), pour identifier, par périmètre, s'il existe une fragilité du tissu commercial, ou au contraire une attractivité des cellules commerciales pour les créateurs/repreneurs.



5. Proposition de périmètre et justifications

Sont exclues de la proposition de périmètre, bien que situées à proximité de celui-ci :

- **Les autres activités situées le long de la RD1084** (route de Lyon), qui ne relèvent pas des commerces de « proximité » :
 - concessionnaires automobiles, garages automobiles, station service, station de lavage automobile,
 - magasins de vente directe de produits agricoles/coopérative agricole,
 - cuisiniste, pisciniste, vérandas et menuiserie, magasin de poterie, courtier en prêt...
- **L'ancien restaurant rue du Front de Bandière** (transformation en logements)
- **Les activités de la zone d'activités du Front de Bandière**, qui a vocation à accueillir des activités secondaires et tertiaires autres que les commerces et services de proximité (en lien avec l'accueil d'une clientèle).

En effet, ces activités ne constituent pas la cible première du droit de préemption commercial tel qu'envisagé par la municipalité (les commerces de détail), de part leur nature même et/ou leur absence de vitrine.





Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain ;

Hôtel Consulaire | 1 rue Joseph Bernier | CS 60048 | 01002 Bourg-en-Bresse Cedex
T. 04 74 32 13 00 | F. 04 74 21 42 63 | cci@ain.cci.fr www.ain.cci.fr SIRET 180 130 015 00019