

La Guillotière et ses commerces : quelle stratégie commerciale pour répondre aux besoins du quartier ?

23 février 2021

*Direction de l'Economie du Commerce et de l'Artisanat
- DECA -*

Les enjeux en matière commerciale

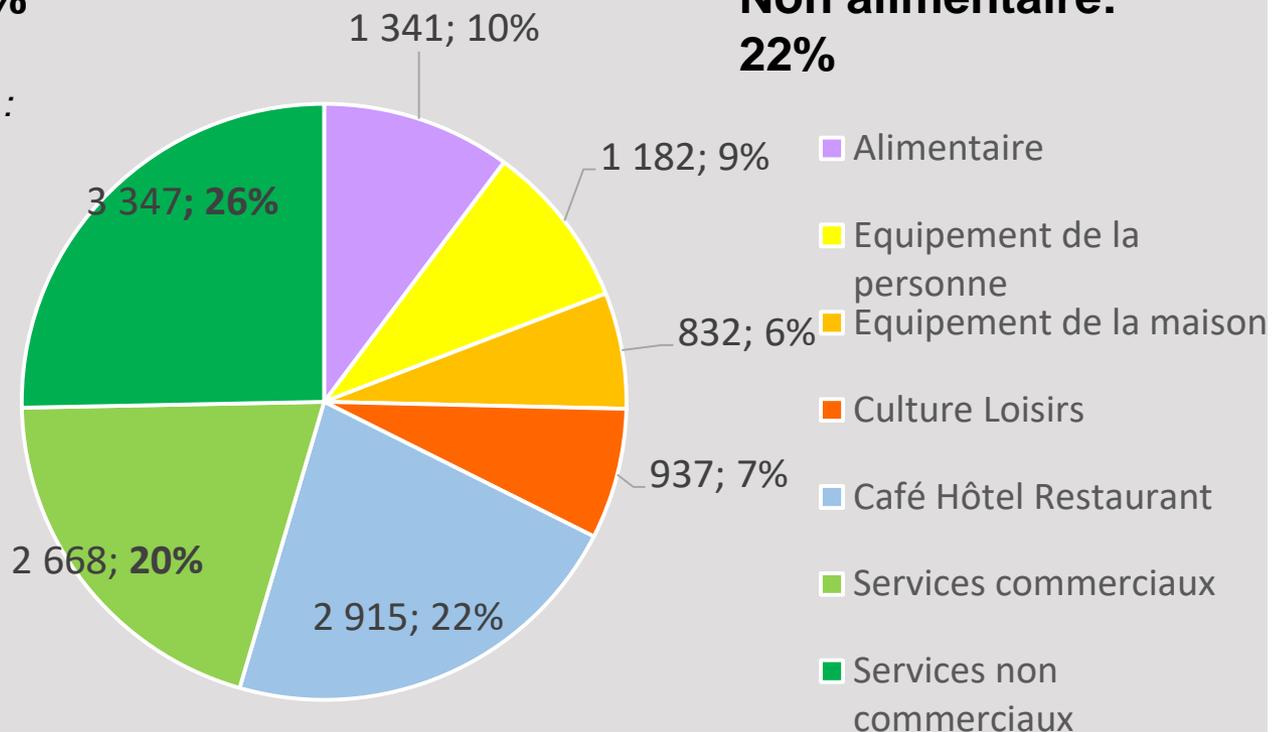
- Maintenir l'accès au commerce de proximité
- Proposer une offre commerciale diversifiée
- Équilibrer les activités diurnes et nocturnes
- Soutenir le commerce indépendant

Répartition de l'offre commerciale à Lyon

Taux de vacance de 8%

indicateurs PROCOS en 2018 :
9,9% de vacance en 2018
contre 7% en 2015 dans les
grandes métropoles,
11,9% en centre-ville.

Non alimentaire: 22%

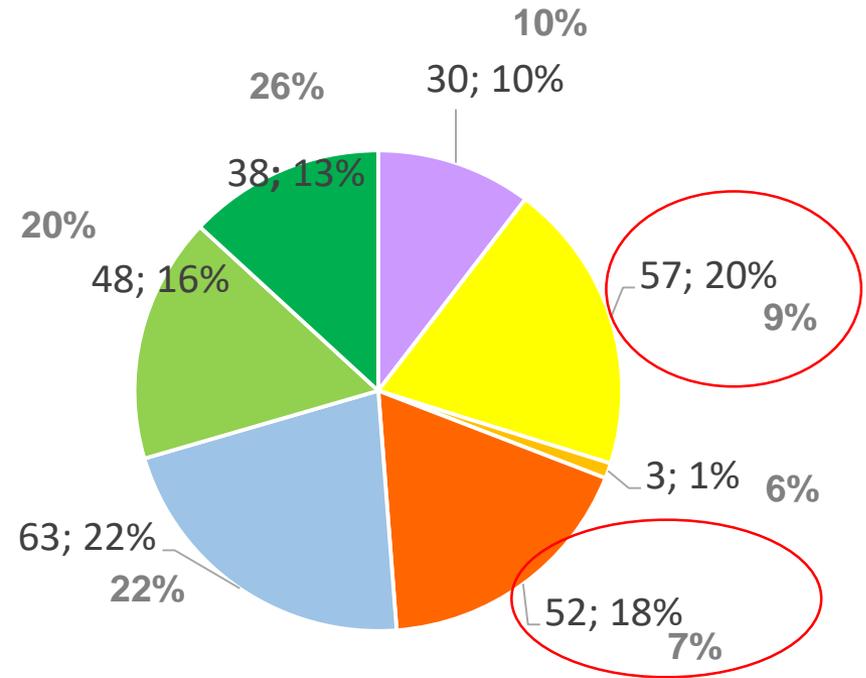


Source : Observatoire des RDC Economiques - DECA - Ville de Lyon - janvier - 2021

- Une répartition équilibrée pour le non alimentaire (22%)
- L'offre Café Hôtel Restaurant moins du quart (22%)
- Les services moins de la moitié (46%)

Éléments de diagnostic

- **forte densité commerciale** sur les grands axes
- **vacance commerciale d'environ 10%**
- **Prédominance des CHR**
- **Bonne présence des services commerciaux**



Source : Observatoire des RDC Economiques - DECA - Ville de Lyon - janvier - 2021

Les outils d'intervention pour la maîtrise des implantations commerciales

❑ Pour les bailleurs (privés, publics)

Il faut distinguer :

- La location brute d'un local vacant, le propriétaire des murs peut donc librement choisir l'activité à y implanter
- La vente de fonds de commerce : le locataire en place vend son fonds à un commerçant souhaitant exercer la même activité. Dans ce cas le propriétaire ne peut s'y opposer (ex boucherie pour boucherie)
- La cession de droit au bail : le locataire en place souhaite vendre son bail à un commerçant souhaitant exercer une activité différente (boucherie pour fleuriste). Le propriétaire a un droit de regard sur la nouvelle activité et peut s'y opposer.
- A noter que si un propriétaire souhaite récupérer son local à échéance du bail il n'en devra pas moins s'acquitter d'une indemnité d'éviction dont les montants qui tiennent compte du CA peuvent être très élevés

Les outils d'intervention pour la maîtrise des implantations commerciales

□ Pour la collectivité

➤ Les documents d'urbanismes : le PLU-H

Il définit :

- Le Zonage : définit la composante urbaine (mixité entre logement, activité éco, etc)
 - Les Polarités : fixe des surfaces planchers pour les activités
 - Les linéaires : permettent d'imposer l'activité économique en rez-de-chaussée d'immeuble
-
- **le linéaire toutes activités** (dont services non commerciaux) ne permet pas la transformation en logement du rez-de-chaussée,
 - **le linéaire artisanal et commercial** : ne permet pas les services non commerciaux (banques, agences immobilières, d'intérim...) et préserve le commerce et l'artisanat en rez-de-chaussée.

Les outils d'intervention pour la maîtrise des implantations commerciales

➤ La préemption sur les fonds et baux commerciaux

permet à **la collectivité de se substituer à l'acquéreur lors de la vente d'un bien.**

La collectivité ne peut intervenir que sur des périmètres définis et adoptés en conseil municipal.

Délibération en cours sur le secteur péri

Limites de la préemption :

- Coût parfois très importants de la cession des fonds
- Contraintes juridiques fortes (question des salariés, accord du bailleur etc)
- Après rétrocession la collectivité perd à nouveau la maîtrise du devenir du local

La gestion des déchets des commerçants

□ La règle : les professionnels sont responsables de leurs déchets

- La collectivité peut néanmoins collecter et traiter les déchets non ménagers mais assimilables dans la limite de 840 litres par semaine
- Au-delà les commerçants doivent faire appel à un prestataire privé d'où l'intérêt d'une mutualisation avec les commerçants voisins

□ Le stockage des déchets

- De nombreuses copropriétés interdisent aux commerçants le stockage dans les locaux poubelles de la résidence
- Le commerçant est souvent tenu par son bail de faire son affaire de ses ordures et de stocker son bac à l'intérieur de son local (interdit sur le domaine public) et de le sortir pour les heures de collectes