

Projet de mise en place d'un droit de préemption sur les baux et les fonds  
artisansaux, les baux et les fonds commerciaux et les terrains faisant l'objet de  
projets d'aménagement commercial -

Avec la détermination d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat  
de proximité sur la commune de Décines-Charpieu

Conseil municipal du 06 Octobre 2022

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

1 – Présentation générale de la ville de Décines-Charpieu

2 – Présentation de l'offre commerciale et artisanale existante

3- Les motivations et les leviers d'actions à ce projet

## CONCLUSION

## ANNEXES :

- Plans
- Liste des parcelles cadastrales

La Commune de Décines-Charpieu est consciente de l'importance de la maîtrise de son développement commercial. Depuis 2018, deux analyses centrées sur l'étude de son tissu économique ont été réalisées. La première, par la CCI et la CMA, a mis en lumière un diagnostic territorial sur le volet de la redynamisation commerciale. Cette démarche s'est matérialisée dans le cadre d'un séminaire stratégique. La deuxième, en 2020 avec le cabinet ELAN, a eu pour objectif de compléter le diagnostic posé par les chambres consulaires mais surtout de proposer des axes stratégiques permettant de consolider / redynamiser son tissu commercial, et de disposer d'un outil de connaissance des dynamiques commerciales.



Parmi les axes sur le rendu de ces analyses et en lien avec les réalités du terrain de nos acteurs de commerce au quotidien, il est apparu pour la collectivité la nécessité de mettre en place dans les meilleurs délais les outils utiles à cette connaissance.

Le lancement du management de centre-ville depuis février 2022 et, à présent, le projet de la détermination d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en lien avec le droit de préemption, sont des réponses travaillées par notre collectivité.

## 1 – PRESENTATION GENERALE DE LA VILLE DE DECINES CHARPIEU

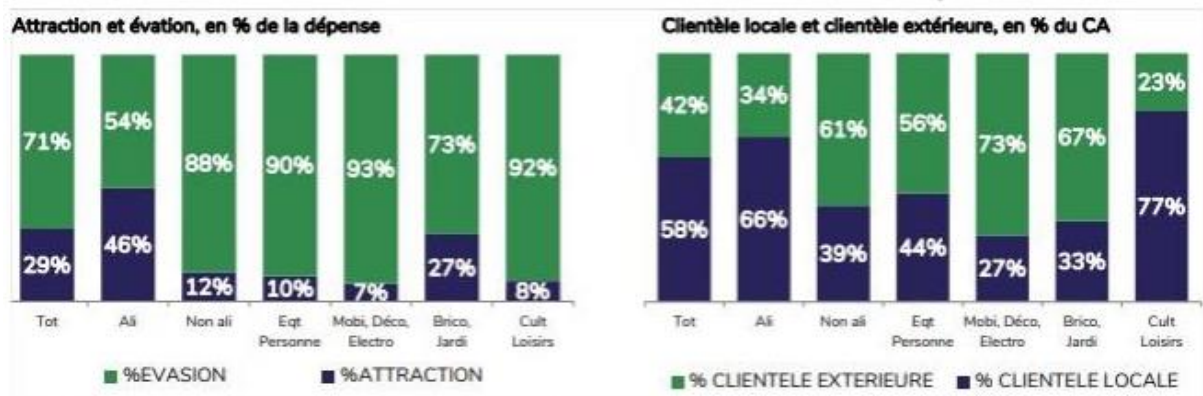
D'un bourg rural de 1 047 habitants développant des cultures maraîchères fin du XIXème siècle, la Ville de Décines-Charpieu est aujourd'hui devenue un centre économique important avec plus de 28 900 habitants, 3 500 entreprises et 400 commerces, générant environ 11 000 emplois.

Population	Décines-Charpieu (69275)	Métropole de Lyon (200046977)	Rhône (69)
Population en 2019	28 930	1 411 571	1 875 747
Densité de la population (nombre d'habitants au km <sup>2</sup> ) en 2019	1 700,8	2 645,0	577,3
Superficie en 2019, en km <sup>2</sup>	17,0	533,7	3 249,1
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %	1,5	1,1	1,1
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %</i>	<i>1,1</i>	<i>1,0</i>	<i>0,9</i>
<i>dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %</i>	<i>0,4</i>	<i>0,1</i>	<i>0,2</i>
Nombre de ménages en 2019	12 126	647 987	838 931
<i>Sources : Insee, RP2013 et RP2019 exploitations principales en géographie au 01/01/2022</i>			
Emploi – Chômage au sens du recensement	Décines-Charpieu (69275)	Métropole de Lyon (200046977)	Rhône (69)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2019	10 712	725 397	896 833
<i>dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2019, en %</i>	<i>88,4</i>	<i>88,8</i>	<i>87,9</i>
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %	1,4	1,0	0,9
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2019	75,3	73,2	74,3
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2019	14,0	13,3	12,2
<i>Sources : Insee, RP2013 et RP2019 exploitations principales en géographie au 01/01/2022</i>			

La Ville de Décines-Charpieu dispose d'un emplacement stratégique dans l'Est Lyonnais, entre la gare de la Part-Dieu et l'aéroport Saint-Exupéry, le boulevard périphérique et la rocade-est ainsi que la connexion d'un grand réseau de transport en commun relié au T3 et T7.

Le Groupama Stadium et l'OL Vallée pôle de loisirs, représenté par 17 enseignes, Les Halles décinoises ®, lieu de manifestations des plaisirs de la table et de la gastronomie, ainsi que le centre culturel Le Toboggan, avec une programmation riche et variée, font de notre territoire une destination en pleine croissance dans la région.

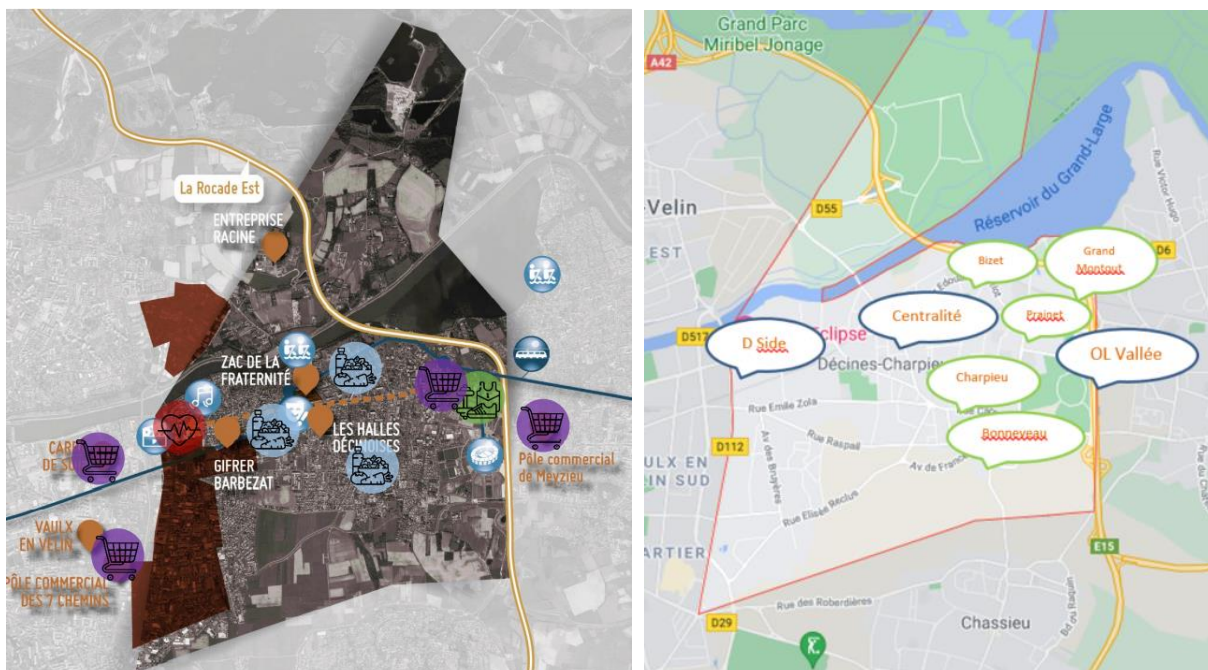
Cependant malgré cette croissance et dynamisation du territoire décinois, une étude récemment menée par la Métropole de Lyon, dans le cadre de l'aménagement du projet urbain du Grand Montout - Friche ABB, fait apparaître des fragilités importantes de notre tissu commercial, avec une évacuation commerciale importante, surtout dans les secteurs non alimentaires, comme schématisé ci-dessous.



Cette évasion est principalement due à une offre manquante ou vieillissante qui ne correspond plus à la démographie nouvelle constatée sur la Commune.

## 2 - PRESENTATION DE L'OFFRE COMMERCIALE EXISTANTE

La Ville est riche de trois grandes polarités commerciales et d'une offre de quartier qui attestent de son dynamisme et de sa forte volonté de développer encore les liens entre ces zones commerçantes et la centralité ZAC Fraternité. La présence des enseignes nationales, telles que Aldi, Lidl, Intermarché, Mc Donald, Entrepôt du bricolage, Pizza Cosy, Passion Beauté, Maison Thiriet permettent aussi l'appui et le développement de ces commerces de proximité et de services.



Une offre de commerce non sédentaire complète cette attractivité commerciale avec la présence de cinq marchés forains par semaine, denses et attractifs, répartis au sein des différentes polarités. Ces marchés

sont de réelles locomotives commerciales qui nous permettent de faire entrer des acteurs proposant une offre complémentaire et un lieu d'animation et de convivialité essentiel à la vie de notre Commune.



### Les marchés forains

Plusieurs fois par semaine, des marchés forains se tiennent à Décines-Charpieu :

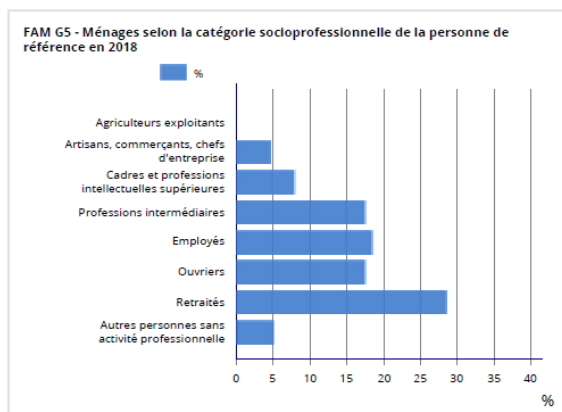
1. Le jeudi après-midi le marché des producteurs a lieu en intégralité dans les Halles ;
2. Le mardi, le grand marché a lieu dans et autour des Halles (forains alimentaires), sur la rue Marat et une partie de la place Salengro (forains non-alimentaires) ;
3. Le vendredi matin, place de la Libération ;
4. Le samedi matin, place Mendès France ;
5. Le dimanche matin, place Henri Barbusse.

De manière générale, les marchés ont des impacts importants sur le stationnement. En effet, ils sont générateurs de flux et les emplacements forains en condamnent une partie.

Au niveau des évolutions de consommations sur la population décinoise, il a été relevé par l'Insee les chiffres suivants : revenus des ménages de 19 959 €/an: inférieurs à la moyenne de la Métropole (21 057 €/an) avec une baisse de la part des cadres et une augmentation de la part des retraités, des employés et des ouvriers.

La population de la Commune de Décines-Charpieu repose sur des catégories socio-professionnelles très diversifiées avec un potentiel de consommation de 146 M€ (en augmentation de 11%) soit une forte propension à consommer.

### FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2018

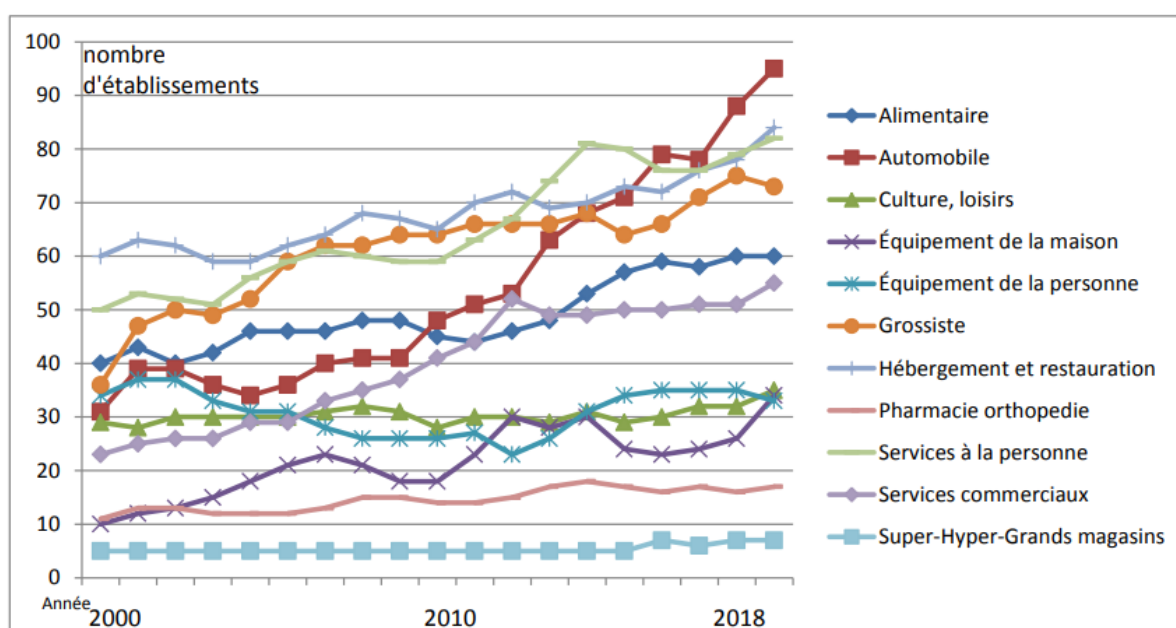


Sources : Insee, RP2018 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2021.

D'après l'étude faite par la CCI et la CMA en 2018, le tissu d'établissements commerciaux s'étoffe de 329 établissements en 2000 à 575 en 2018, soit une augmentation de 75 %. La part du commerce pur (part du commerce alimentaire / équipement de la personne et de la maison / culture loisirs) s'établit à 28 %. Cette part est faible et baisse dans le temps même si l'effectif global continue d'augmenter. On passe de 129 à 186 établissements mais paradoxalement d'une part de 39% à 28%.

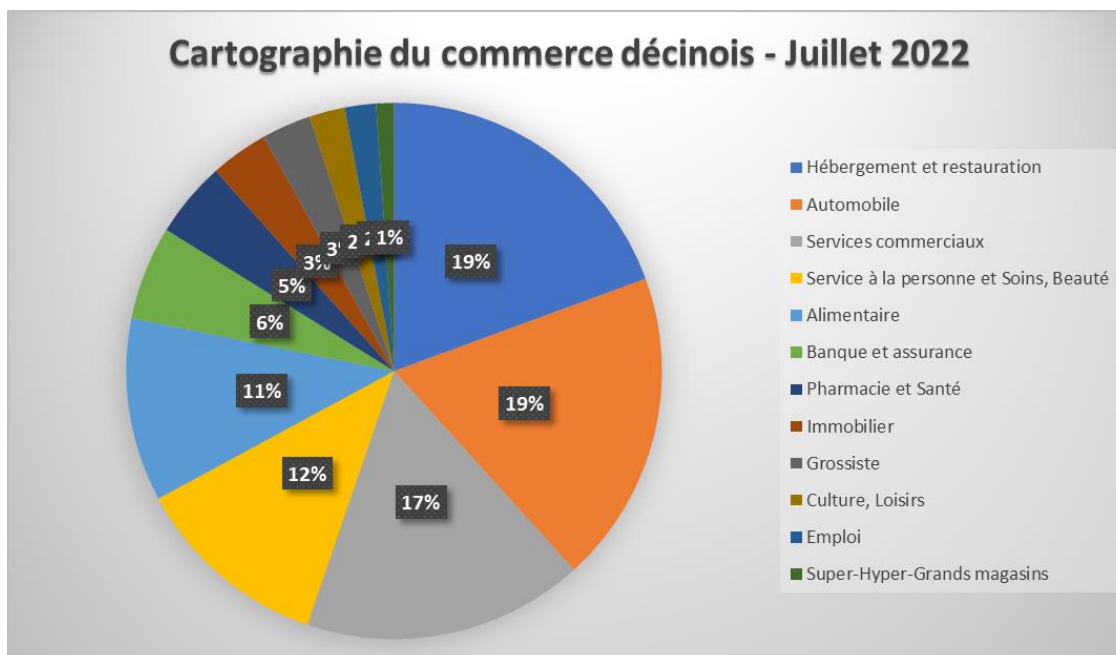
On notait déjà il y a 4 ans :

- Une évolution importante du commerce automobile et des services,
- Une évolution considérable du nombre de commerces alimentaires /restauration,
- Une faible évolution pour équipement de la personne / culture loisirs.



Evolution du nombre d'établissements par famille d'activités de 2000 à 2018

Dans le recensement des commerces, lancé par la Commune en 2022, nous avons mis en parallèle et sorti la cartographie des commerces suivants, renforçant encore les tendances énoncées dans les études passées, à savoir un manque de diversité de l'offre et une non adéquation avec les besoins de la population.



En effet, les actualités sur notre territoire ne font malheureusement qu'augmenter ce diagnostic et cette représentation très marquée sur les trois grandes premières catégories de commerces avec la perte de notre fromager (métier de bouche), la faillite d'une brasserie traditionnelle et la fermeture de la pizzeria traditionnelle.

En parallèle et au vue de ces disparitions de commerces, la collectivité mène un travail de fond sur les locaux vacants, à ce jour identifiés à environ 10 %. Nous réalisons plusieurs actions ciblées parmi lesquelles un inventaire précis sur le terrain et la mise en place d'une bourse aux locaux. Un formulaire web connecté est à disposition pour tous les porteurs de projet et un collaborateur mobilisé et dédié aux missions d'entrepreneuriat est en lien avec tous les acteurs de l'immobilier commercial, mais également avec le service urbanisme et les chambres consulaires, afin de pouvoir anticiper au mieux et proposer des porteurs de projets aux propriétaires dès l'annonce de la fermeture du commerce historique et ainsi conserver un maximum de diversité de l'offre.

### 3- LES MOTIVATIONS ET LES LEVIERS D' ACTIONS A CE PROJET

Depuis plusieurs années, la Ville de Décines-Charpieu a engagé une politique ambitieuse en matière de restructuration urbaine, de développement économique, d'animations et d'habitat avec des actions spécifiques sur le centre-ville et ses proches polarités commerciales. Comme déjà énoncé précédemment, plusieurs études menées ont révélé les atouts et les potentialités du développement du commerce sur la



Commune et ont confirmé l'ambition forte d'ancrer la Ville comme un pôle commercial majeur de l'Est Lyonnais.

Le commerce, l'artisanat et les services de proximité constituent des activités essentielles à la vitalité et à l'attractivité du territoire, leur maintien et leur développement sont des enjeux économiques, de même qu'un besoin social. Le droit de préemption « commercial » est un instrument juridique d'intervention sur l'activité économique dont la Commune doit se doter afin de maîtriser et d'orienter son développement territorial. C'est à la fois un outil de préservation, de développement et de soutien à la mutation économique.

La réflexion sur l'instauration d'un périmètre de sauvegarde avec droit de préemption vient compléter une démarche déjà bien engagée avec le lancement du management de centre-ville. On peut ainsi gagner en diversité de l'offre commerciale vers une offre de qualité plus en lien avec les attentes et modes de consommations du fait de l'augmentation de la population décinoise et de son pouvoir d'achat. Le management de centre-ville, soutenu par le co-financement de la Caisse des Dépôts, Banque des territoires, assure entre autres les missions de proposition et de mise en œuvre d'une stratégie de dynamisation, afin de résorber la vacance commerciale dans laquelle le périmètre de sauvegarde vient jouer un rôle de veille efficace et, le cas échéant, un levier d'action potentiellement stratégique.

En effet, l'observation des mutations des baux commerciaux et artisanaux permet de travailler en lien avec les propriétaires dans une démarche de co-construction vers un urbanisme négocié et intégré avec pour objectif commun, un équilibre commercial plus marqué et en lien direct avec les attentes de la population et en complément des grands axes de développement urbain du territoire.

Aujourd'hui, les trois polarités décinoises stratégiques aujourd'hui font le lien entre les entrées Est et Ouest de la Ville et la redéfinition plus affirmée de son centre-ville. Ces grands projets sont des leviers majeurs de développement du territoire autant au niveau urbain qu'économique et font l'objet d'un travail transversal très fort à tous les niveaux de la collectivité.

En quelques chiffres :

- D'SIDE – Entrée Ouest de Ville est un ensemble plutôt orienté médico-social, de plus de 90 000 m<sup>2</sup> de SDP au total, dont 50 000 m<sup>2</sup> à vocation d'activités productives et tertiaires ainsi que du logement pour 500 ménages environ avec une nouvelle station de tram.
- GRAND MONTOUT – Entrée Est de la Ville en lien entre la zone de l'OL (Stade et Pôle de Loisirs) et le Grand Large, avec de forts enjeux d'aménagement de friches, de création de continuité corridor

écologique et de conservation et bonne répartition de l'offre commerciale sur les deux communes, Décines-Charpieu et Meyzieu.

- **CENTRALITE** – Au niveau de la ZAC Fraternité avec un développement des rez-de-chaussée commerciaux, un aménagement aux abords de la place de la Mairie centrale.

Ces grands projets ont d'autant plus d'enjeux que la Commune se doit, de par sa géographie, de maintenir des activités commerciales de proximité au sein des quartiers proches tels que le quartier Politique de la Ville Prainet II proche du Grand Montout, avec une étude de requalification du quartier en cours, mais également d'autres polarités en développement telles que Berthaudière (G. Bizet) Charpieu / Carnot ou bien encore Bonneveau.

Au vu des trois études menées au cours des dernières années, de la volonté politique et des besoins du territoire en terme de développement urbain et économique, il convient de répondre aux exigences de la population et assurer une dynamisation commerciale cohérente sur nos polarités.

Le périmètre le plus pertinent concerne les rues et les quartiers suivants :

**- FRANKLIN ROOSEVELT**

**- D SIDE / Entrée Ouest**

- avenue Franklin Roosevelt / avenue Jean Jaurès

**- CENTRALITE / FRATERNITE**

- avenue Jean Jaurès / avenue Jean Macé / place Roger Salengro / rue Marat / rue Fraternité / rue de la République

**- BERTHAUDIÈRE / BIZET**

- avenue Jean Jaurès / avenue Edouard Herriot / rue Georges Bizet

**- BONNEVEAU / CHARPIEU**

- rue de la République / rue Emile Zola / rue Louise Michel / rue Antoine Lumière

**- PRAINET II / GRAND MONTOUT**

- avenue Jean Jaurès / route de Jonage / rue Honoré de Balzac