



Dossier de presse

Mai 2017

Synthèse des échanges des rencontres « commerce et artisanat en centre-ville »

Des rencontres sur le commerce à l'Espace Sainte Anne

Pour sa troisième édition, la Ville de Lannion a souhaité renouveler les « rencontres annuelles sur le commerce et l'artisanat de centre-ville ». Cela s'est traduit par le choix d'un nouveau lieu : ces rencontres se sont déroulées à l'Espace Sainte Anne et une animation élargie avec cette année, la participation active de :

- ☐ La Ville de Lannion : Frédéric CORRE, Conseiller délégué en charge de l'Économie, de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme
- ☐ Lannion Trégor Communauté : Jean-Yves LE GUEN Conseiller communautaire en charge du commerce, de l'artisanat et de l'économie sociale et solidaire
- ☐ Lannion Coeur de Ville : Angélique LE CALVEZ Présidente
- ☐ La Chambre du Commerce et de l'Industrie : Gilles BLANSCHONG, Vice-Président
- ☐ L'association de commerçants Rive Gauche
- ☐ la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Tous les partenaires ont participé à la réunion de préparation de ces rencontres annuelles. La Chambre de Métiers et l'association de commerçants Rive Gauche étaient excusés lors de la réunion des commerçants.

Ces rencontres se sont déroulées :

le 24 avril: rencontre avec les commerçants et artisans du centre-ville

le 25 avril: rencontre avec les propriétaires et bailleurs de locaux professionnels vacants

et 26 avril: rencontre avec les professionnels de l'immobilier

La participation est en légère baisse par rapport à l'an passé mais reste satisfaisante puisque :

- ☐ La première a réuni une quinzaine commerçants et artisans du centre-ville ;
- ☐ La seconde une dizaine de propriétaires de locaux libres ou prochainement disponibles ;
- ☐ La dernière a également réuni une dizaine de professionnels (notaires, agences immobilières, banques).

Les rencontres ont permis d'échanger sur le contexte national de fragilisation des centres-villes.

Les principales causes de la vacance ont été discutées, notamment les questions :

- 1- Des loyers trop importants, des prix de ventes des cellules vacantes et des immeubles vétustes trop élevés.
- 2- Des coûts de rénovation, de mises aux normes souvent importants pour les locaux professionnels dans des bâtiments anciens.
- 3- Du manque de soutien financier des banques, qui poussent les projets vers les périphéries, malgré les faibles engagements nécessaires.
- 4- Des discours trop souvent négatifs sur le centre-ville, par les acteurs économiques eux-mêmes, par les médias à la recherche de l'information cash, des politiques, etc...
- 5- Des professions libérales poussées vers l'extérieur, alors qu'ils accueillent des centaines de travailleurs au cœur de la ville.
- 6- L'effets dominos des fermetures de boutiques dans certaines rues.

- 7- Certains commerçants qui baissent les bras, devant la difficulté de la tâche pour faire changer les habitudes, pour s'adapter aux attentes des consommateurs, pour s'adapter aux nouveaux enjeux.
- 8- Des changements des modes de consommation et de comportements des consommateurs.
- 9- De la paupérisation et du dépeuplement des centres-villes.
- 10- Des pouvoirs publics et élus perdus devant la somme des actions à mettre en place, conséquence d'un immobilisme de plusieurs dizaines d'années.

Ces 10 points sont inscrits dans le programme de l'équipe municipale, en particulier dans la feuille de route des actions pilotées par le conseiller municipal délégué au commerce, à l'artisanat, au tourisme et au centre-ville, Frédéric Corre. Depuis le début du mandat, un grand nombre d'actions de terrain, concrètes et précises, ont permis de stabiliser la situation et d'éviter au centre-ville de Lannion de décrocher.

Avec le programme « LANNION 2030 » engagé, le schéma de référence centre-ville à quelques semaines de son livrable, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Rénovation Urbaine attendue très bientôt, les acquisitions faites et programmées par les acteurs publics, l'objectif est de passer à la vitesse supérieure, avec des actions et programmations plus structurantes, plus lourdes, tant sur les aménagements que sur les animations, avec des partenariats favorables à la dynamique socio-économique en centre-ville.

La ville ne pourra pas faire seule, nous sommes maintenant engagés dans de vrais partenariats avec Lannion Trégor Communauté, les chambres consulaires, les associations des commerçants et artisans de la ville, pour construire des projets qui devront s'inscrire dans les dispositifs de l'État, de la Région et du Département et qui ont vocation à aider les acteurs privés et publics pour sauvegarder le centre-ville de Lannion, ville centre du territoire de Lannion Trégor Communauté, un centre-ville empli de vitalité et de dynamisme à l'image de son territoire.

La Ville sera aux côtés de Lannion Trégor Communauté, pour faciliter les démarches de tous les acteurs privés qui seront favorables à l'implantation, au maintien et à l'installation, en centre-ville, de logements, de services, de magasins, de boutiques, de bureaux et à chaque fois que nécessaire, la force publique sera engagée pour obtenir des résultats concrets et efficaces.

Nous sommes attachés aux démarches participatives avec tous les acteurs politiques, avec la société civile, avec les populations de Lannion, du territoire et des communes voisines pour lesquelles les synergies avec la ville centre sont importantes et essentielles.

Il faut maintenant en finir avec la création de nouvelles zones commerciales de périphérie, que ce soit sur la commune de Lannion comme sur les 4 communes mitoyennes. Il faut maintenant densifier les espaces vides existants et concentrer beaucoup d'efforts sur la vitalité du Centre-Ville de Lannion avec des objectifs de conforter les centralités et d'organiser des complémentarités plus que des concurrences et des doublons.

Ces données globales ont été affinées par la présentation de quelques données chiffrées issues de l'observatoire du commerce et de l'artisanat de centre-ville de Lannion. Des fourchettes de prix concernant les cessions de fonds de commerce et de murs commerciaux ont été présentées.

Les transactions qui aboutissent se font à des prix de marché, qui prennent en compte les enjeux et les nouveaux modèles économiques.

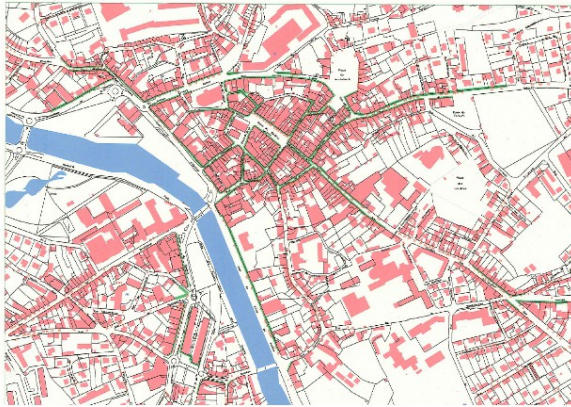
Ces prix finaux sont très inférieurs à ceux initialement affichés par les propriétaires. Cela démontre que lorsque les prix sont conformes au marché, des transactions se font et des projets aboutissent.

Les propriétaires doivent prendre conscience que leurs positionnement prix sont une des clés de la réussite collective.

Zoom sur les ventes de murs et fonds commerciaux

Fonds de commerces 2016 – 2017 (exemples)

- Magasin d'accessoires 30 000 €
- Petite restauration 23 000 €
- Restaurants 55 000 € - 80 000 €
- Bars 17 500 € - 20 000 €
- Salons de coiffure 10 000 € - 52 000 €
- Supérette 128 000 €



Cession de murs commerciaux (moyennes)

Immeuble entier avec murs commerciaux :

De 50 000 € à 160 000 €
Exceptions : 15 000 €
245 000 €

Murs seuls (sans les étages) :

De 28 000 € à 60 000 €

Lannion 2030

Ces rencontres ont également permis de présenter en avant-première le schéma de référence pour le centre-ville « Lannion 2030 » et ses 5 axes pour agir d'aujourd'hui à 2030.

Les participants ont été invités à se rendre à la « maison du projet Lannion 2030 » courant du mois de mai pour participer à la concertation et aux balades urbaines.

Les réactions ont été positives, tant du côté des animateurs que des participants. Ces derniers ont souligné qu'il était appréciable d'avoir des interlocuteurs mobilisés pour dynamiser le centre-ville et qu'il était nécessaire de maintenir ces rencontres annuelles.

