

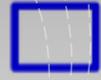


Soutenons

**l'économie
locale**



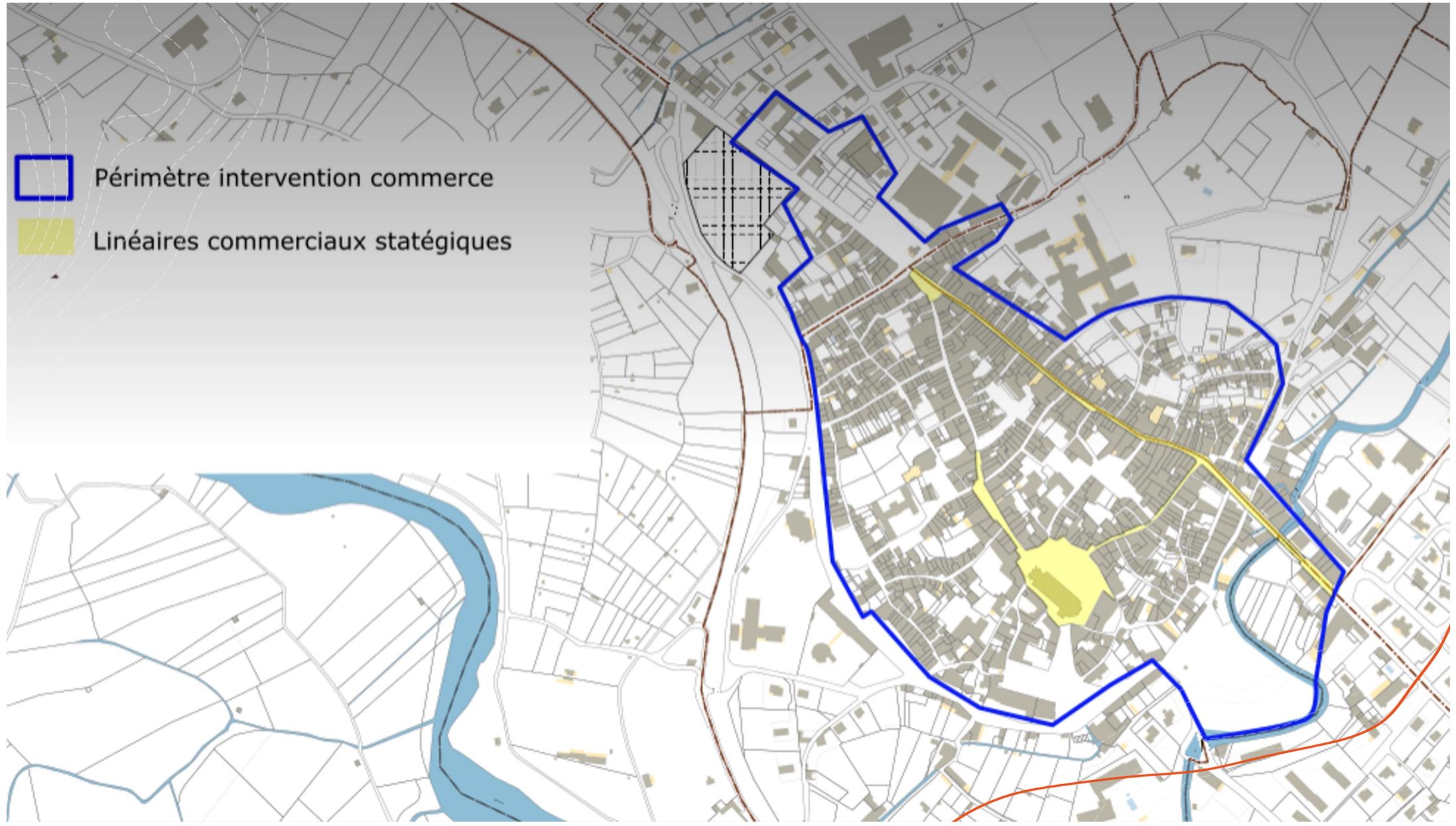
Présentation de l'observatoire des commerces du centre-ville de Die



Périmètre intervention commerce



Linéaires commerciaux stratégiques



Quelques chiffres-clés

- La ville de Die compte **143 commerces dont 94 commerces de détail** (12% de plus qu'en 2018) pour 5014 habitants. Elle est **plus attractive** que d'autres communes de cette taille en Drôme et en France car elle a un taux d'équipement en commerces équivalent à celui d'une commune de 10 000 habitants en zone urbaine (28 magasins pour 10 000 habitants en moyenne en zone rurale en France)
- Le nombre de ménages (+8%) et le potentiel de consommation alimentaire (+14%) ont augmenté significativement depuis 2018. **87% des achats alimentaires** du territoire du Diois se font à Die. 55% de ces achats sont effectués dans les commerces de la Zone d'Activité, 30% en centre-ville (la part des achats réalisés dans les commerces de proximité est stable).

Tendances et modes de consommation en évolution

- + Les enquêtes montrent que le COVID a amplifié les tendances qualitatives (volonté du client d'être considéré, que le commerce s'adapte à lui et de donner du sens à ses achats)
- + Les consommateurs veulent :
 - bénéficiaire de services
 - de la souplesse dans le fonctionnement des commerces (horaires, modes de paiement, etc.)
 - des prix attractifs
 - connaître l'origine, la traçabilité des produits
 - pouvoir acheter à n'importe quel moment (vente en ligne)

Tendances et modes de consommation en évolution

+ Sur le marché de la seconde main

- 3 français sur 4 ont acheté au moins un produit d'occasion en 2023
- croissance du secteur à +22% depuis 2020
- Le secteur de l'habillement draine 48% du marché

- À Die, 66% des achats de seconde main portent sur des vêtements
- 12% des achats réalisés en ligne par les ménages du Diois portent sur des achats de seconde main

+ Sur le modèle associatif et/ou coopératif

- il est à noter que le monde associatif est très dynamique à Die

(1 association/10 habitants contre 1 association/50 habitants à l'échelle nationale)

La Carline prise en exemple dans un média national

Reportage – Alternatives

Dans la Drôme, une épicerie sans patron révolutionne le commerce

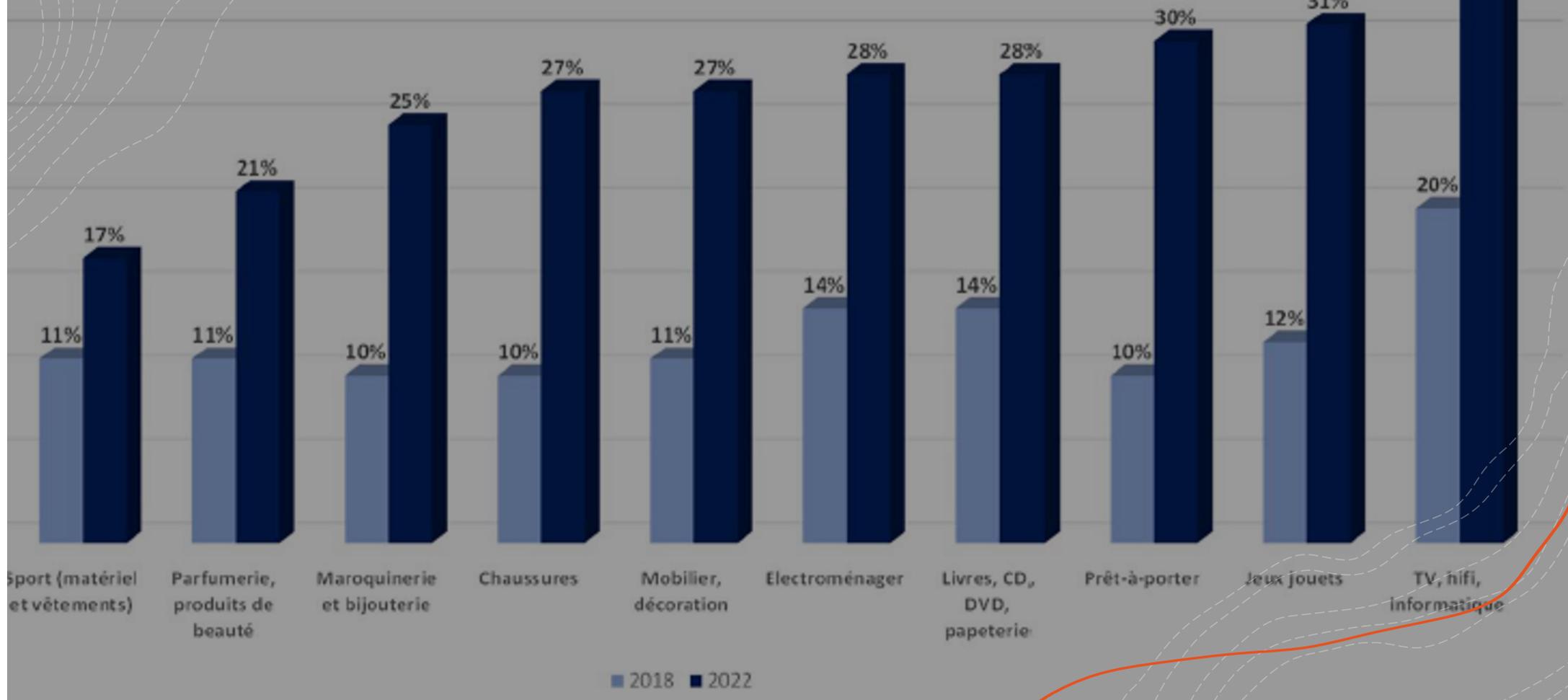


Par Gaspard d'Allens et Charlie Delbois (photographies)
22 décembre 2023 à 14h39
Mis à jour le 16 janvier 2024 à 18h13
Durée de lecture : 8 minutes

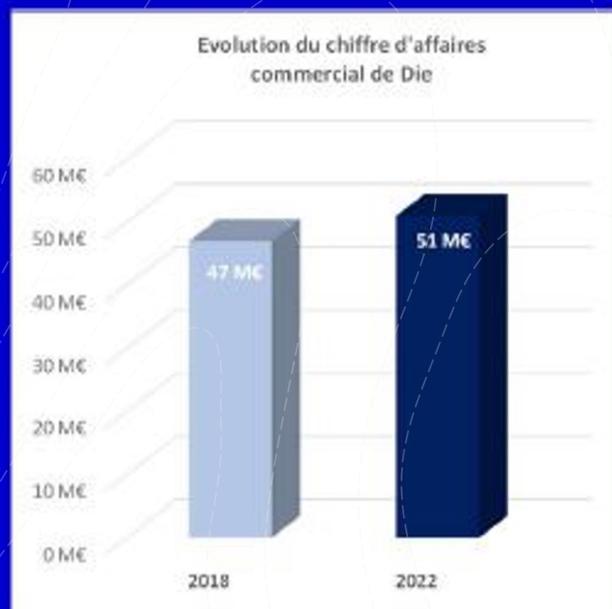
Dans la Drôme, l'épicerie la Carline est devenue une institution qui transforme le territoire. Elle rachète des fermes, installe des maraîchers et investit tous azimuts pour promouvoir un autre modèle économique.

Die (Drôme), reportage À Die, au creux du Vercors, une épicerie

Dans tous les domaines (hors alimentaire), les achats en ligne ont au minimum doublé entre 2018 et 2022. Pour certains comme le prêt-à-porter ou l'informatique, ils ont même triplé.



ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES



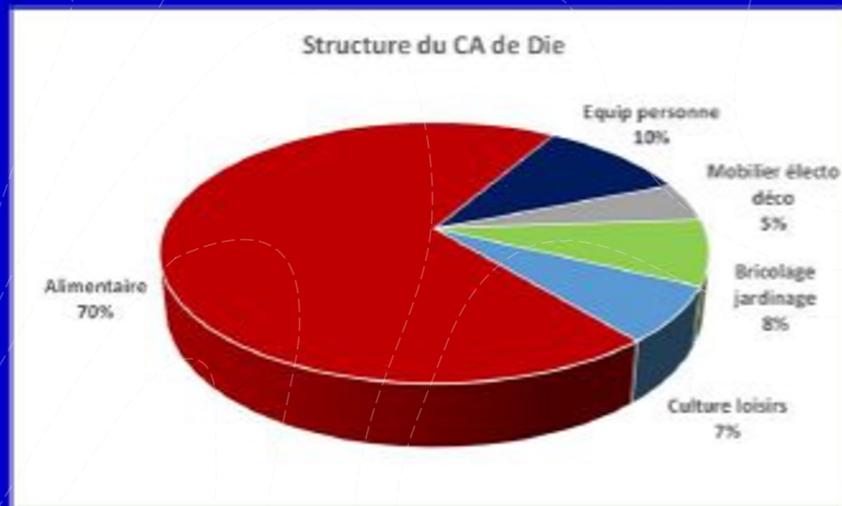
En 2022, le chiffre d'affaires commercial de Die s'élève à 51 M€.

Entre 2018 et 2022, il a augmenté de 8%.

La commune de Die se place au 11^{ème} rang en Drôme, derrière le pôle de Valence (Valence, Bourg les V, Portes les V et St Marcel les V), Montélimar, le pôle de Romans (Romans, Bourg de P, St Paul les R), Pierrelatte, Tain l'Hermitage, Nyons, Loriol, Aouste/Sye, St Vallier et St Rambert d'Albon

NB : ce niveau d'activité est généré par les seuls ménages de la Région AURA.

CHIFFRES D'AFFAIRES PAR FAMILLE DE PRODUITS

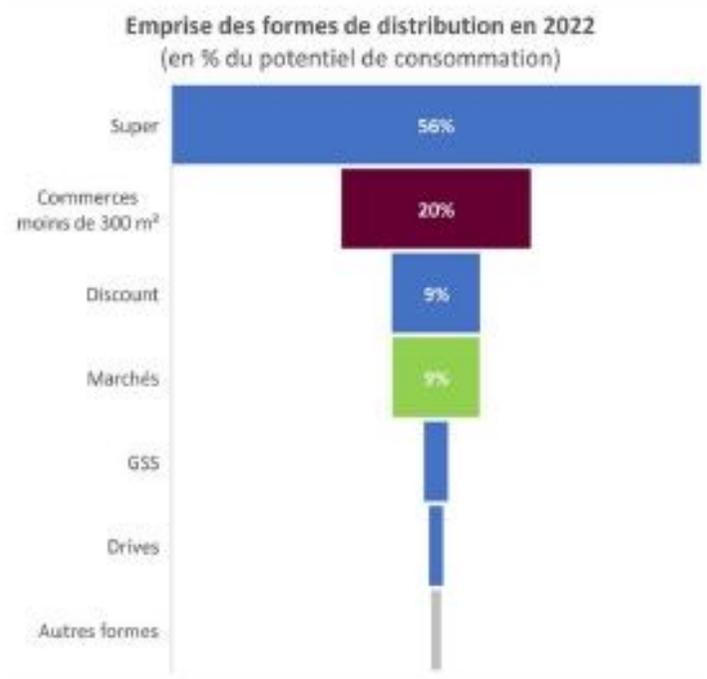


Le chiffre d'affaires de Die est majoritairement généré par les commerces alimentaires :

- 70 % du CA (35 M€), + 8 points de part de marché par rapport à 2018

La concurrence d'Internet, impactante sur les produits non alimentaires, s'applique sur les activités qui génèrent 30% du CA de Die.

Où les Diois font leurs courses alimentaires ?



Les formes de vente choisies par les ménages de la ZC, quelle que soit leur localisation :

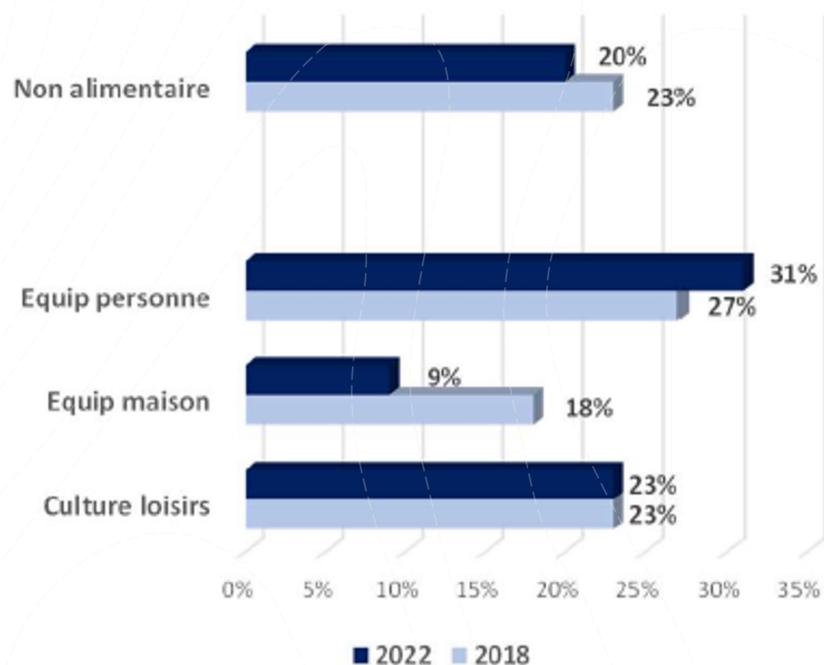
1. Les supermarchés ont la plus forte emprise sur les ménages de la ZC : 56% pour 19% comme en moyenne Drôme
2. Les commerces de moins de 300 m² : 20% pour 16% en moyenne Drôme
3. Les hard discounters : 9% pour 10% en moyenne Drôme
4. Les marchés : 9% pour 4% en moyenne Drôme
5. Les grandes surfaces spécialisées : 3% pour 4% en moyenne Drôme
6. Les drives : 2% pour 3% en moyenne Drôme
7. Les autres formes de vente (vente en ligne, direct producteurs, AMAP, etc.) : 1% pour 3% en moyenne Drôme

NB l'emprise des hypermarchés sur la clientèle de la ZC est pratiquement nulle en 2022. (42% des achats en moyenne Drôme)

ZC = Zone de Chalandise

ZOOM SUR LE CENTRE-VILLE

Evolution de l'emprise du centre-ville
(en % du potentiel de consommation)



Pour le total des achats non alimentaires, l'emprise du centre ville perd 3 points entre 2018 et 2022, à 20% du potentiel de consommation des ménages du Diois.

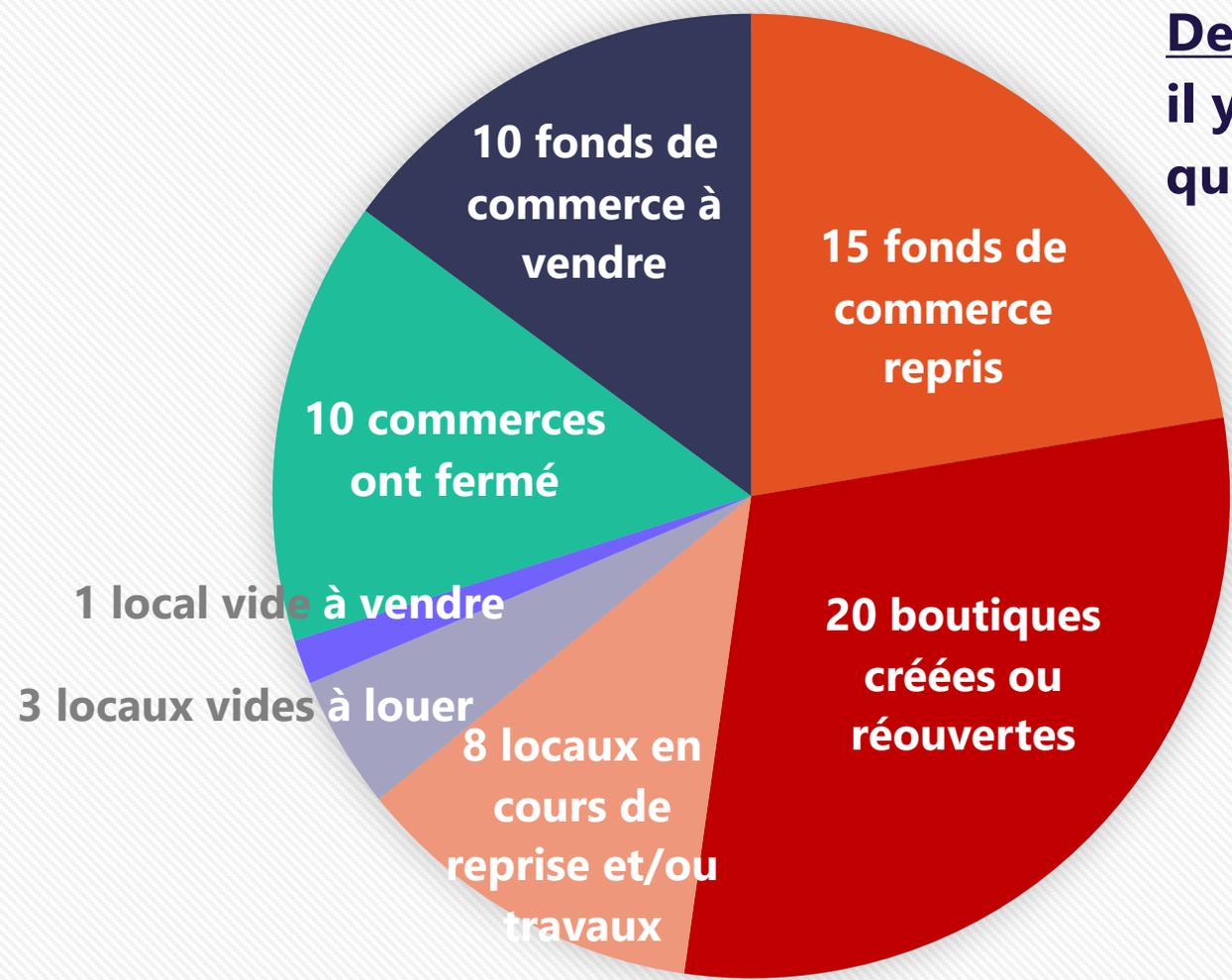
En équipement de la personne, l'emprise progresse de 4 points. Le centre-ville est le premier lieu d'achat des ménages (31% en 2022) avant Internet (25%)

Equipement de la maison, l'emprise du centre-ville diminue de 9 points avec 9% des achats en 2022.

En culture loisirs, l'emprise du centre-ville reste stable à 23% des achats

→ L'attractivité du centre-ville de Die a relativement bien résisté à l'augmentation de l'emprise d'Internet depuis 2018. Ce qui n'est pas le cas de la plupart des centres-villes de la Drôme.

**De juin 2022 à mars 2024,
il y a eu plus d'installations
que de cessions/départs**



1 local vide à vendre
3 locaux vides à louer

- Fonds de commerce repris
- Boutiques créées ou réouvertes
- Locaux en cours de reprise et/ou travaux
- Local vide à louer
- Local vide à vendre
- Fonds de commerce à vendre
- Commerces qui ont fermé

Fonds de commerce repris



109 rue Camille Buffardel



56 rue Emile Laurens



3 rue Camille Buffardel



5 rue Elie Brochier



14 rue Camille Buffardel



6 place du Marché



90 rue Camille Buffardel



Place de l'horloge

Fonds de commerce repris



50 avenue Sadi Carnot



3 rue Chapeau



74 rue Camille Buffardel



68 rue Camille Buffardel



1 place du Marché



83 rue Camille Buffardel



67 rue Camille Buffardel

Les nouveaux commerces

(création, reprise d'un local vide et/ou déménagement)



47 rue Camille Buffardel



23 rue de l'Armellerie



40 rue Emile Laurens



12 rue Emile Laurens



15 rue Camille Buffardel



25 rue Camille Buffardel



27 rue Camille Buffardel



58 rue Camille Buffardel

Les nouveaux commerces

(création, reprise d'un local vide et/ou déménagement)



52 rue Camille Buffardel



36 rue Camille Buffardel



48 avenue Sadi Carnot



18 rue Camille Buffardel



43 rue Camille Buffardel



26 rue de l'Armellerie



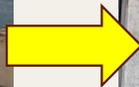
3 rue Notre Dame



Place de la République

Les nouveaux commerces

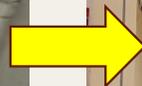
(création, reprise d'un local vide et/ou déménagement)



9 bis rue du Viaduc



3 place du Marché



53 rue Camille Buffardel



32 rue Camille Buffardel

Les locaux en cours de reprise



7 place du Marché



Place de la République



Rue Camille Buffardel



place du Marché



Rue Camille Buffardel



Rue Camille Buffardel

Quelques chiffres sur les actions menées

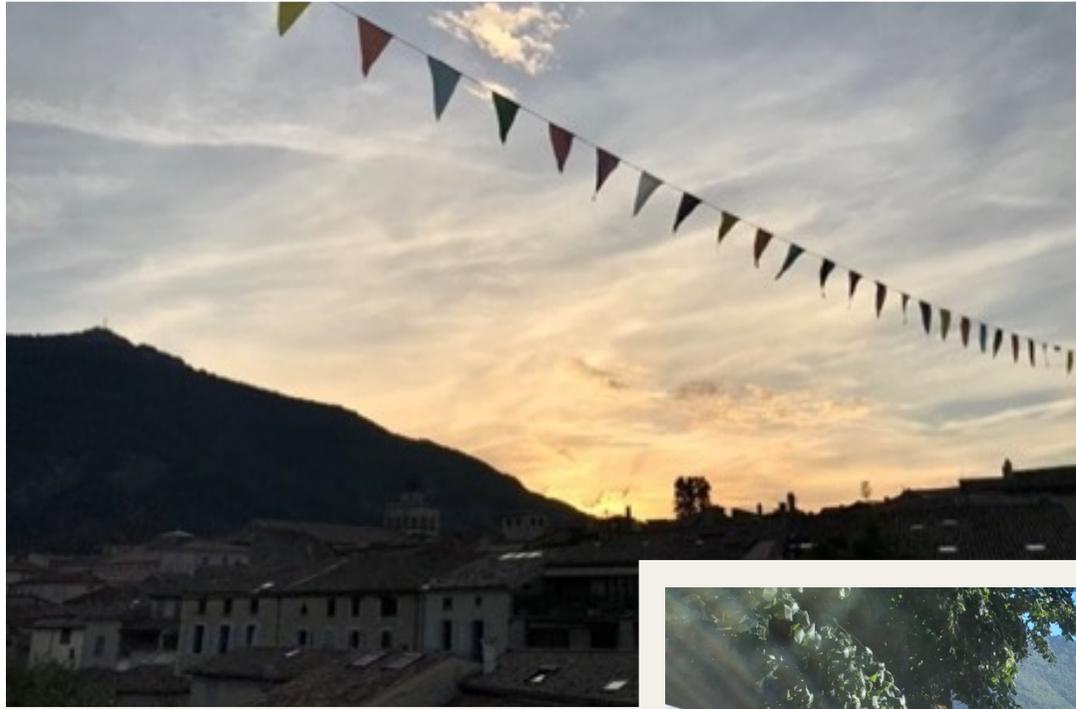
- + **20 cafés des commerçants** depuis mars 2022 (dont 1 spécial restaurants)
- + > Mise en place d'aides adaptées et plafonnées selon l'emplacement du local commercial. **14 RDV pour aide aux devantures commerciales et 14 pour aide façades** (24 500 € engagés pour 10 dossiers instruits)

- + 12 propriétaires de locaux commerciaux rencontrés
- + **34 porteurs de projet rencontrés**
 - > **9 installés**
 - > **3 en cours d'installation**

+ Des projets d'embellissement de vitrines avec les propriétaires de locaux vides mais aussi des animations (Marché de Noël, Journées Européennes des Métiers d'Art, Marché Paysan, Jeux-Die, Spectacles offerts par la ville via les Aires d'été, etc.)







AU PALAIS DES VIANDES
Chez Kiki

« Oui mais y'a quand même beaucoup de commerces vides dans le centre-ville, non? »

BISCOTO
chez KIKI



Hin! Hin!



chez KIKI
au théâtre
Loh3o Concert dessin
+ DJ set — Pour les adultes!



DESSINS MIJOTES
LES CHUSTRER
POINT CHAUD

Samedi 17h
au théâtre

→ au
→ au
→ au
→ au
→ au

Comprendre la vacance commerciale

+Vacance conjoncturelle

La vacance conjoncturelle correspond à un local inexploité pour une période assez courte, en général **moins de trois ans**.

Cette vacance est nécessaire à la vie économique et le renouvellement de l'occupation des locaux. Elle permet à un local de changer de propriétaire et/ou d'être réaménagé avant sa réouverture.

Locaux vides concernés à Die : 7

Solutions proposées :
Accompagnement à la recherche et à l'installation de porteurs de projet, mise en relation avec les propriétaires

+Vacance structurelle

La vacance structurelle correspond à un local inexploité pendant une longue période (plus de trois ans). Il s'agit de locaux présents sur le marché mais inadaptés à la demande (immobilier inadapté, activités en inadéquation avec les nouveaux modes de consommation, surévaluation du loyer, blocage au niveau du propriétaire, spéculation etc...)

Locaux vides concernés à Die : 5

Solutions proposées : Aide à la rénovation et aux travaux, solutions d'embellissement temporaire, taxe sur les friches commerciales

Les locaux actuellement vides disponibles à la vente ou à la location

Vacance caonjoncturelle



Rue Camille Buffardel



Rue Camille Buffardel



Rue du Viaduc

En mars 2024, il n'y a que 3 locaux à vendre ou à louer et 10 fonds de commerce à vendre

Freins rencontrés : locaux en mauvais état, loyers trop élevés, locaux inadaptés aux activités

Les locaux en cours de travaux

(= vendus et achetés par des propriétaires qui font des travaux pour ouvrir leur boutique)

Vacance conjoncturelle

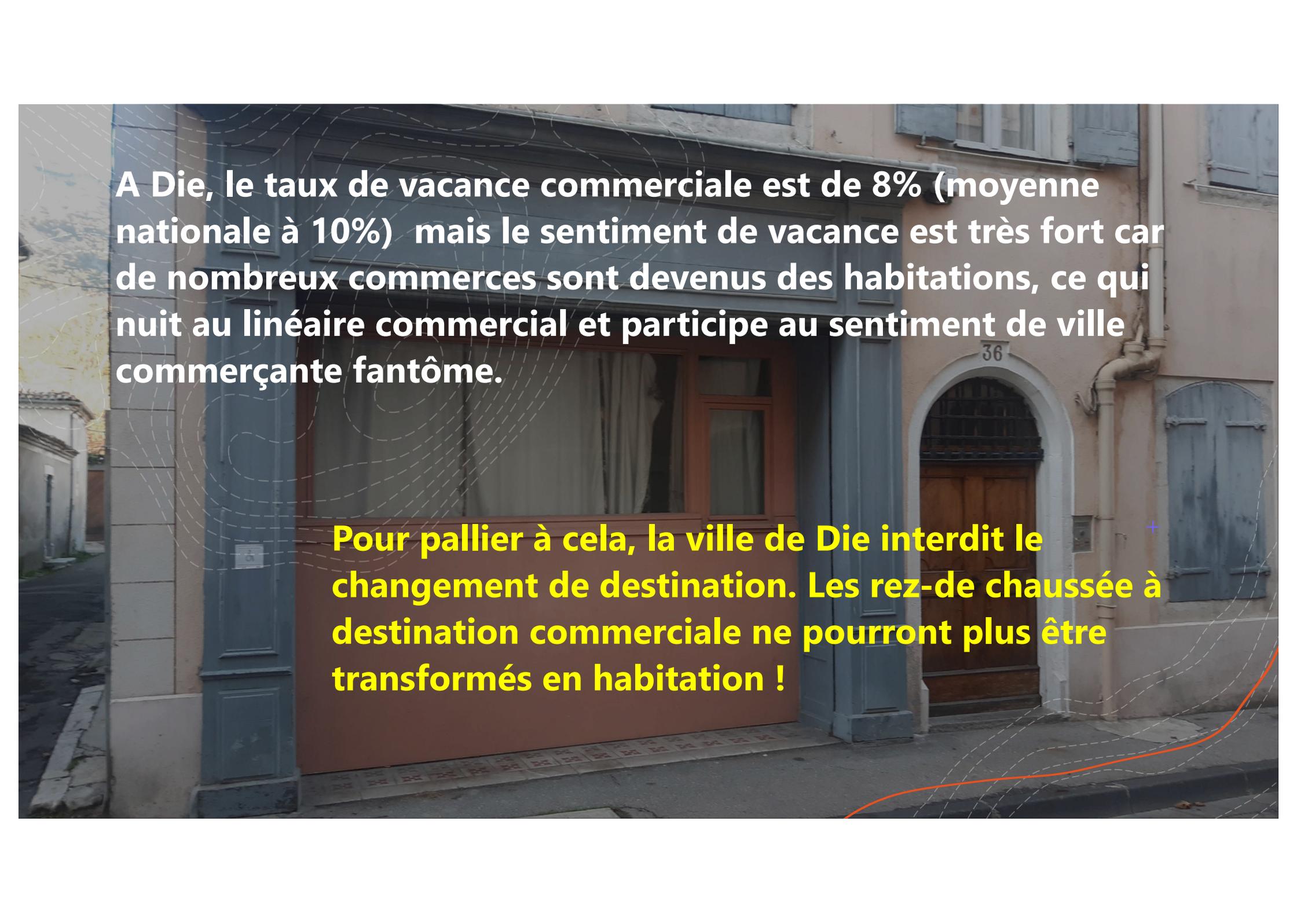


64 rue Camille Buffardel

34 rue Camille Buffardel

73 rue Camille Buffardel

22 rue Camille Buffardel



A Die, le taux de vacance commerciale est de 8% (moyenne nationale à 10%) mais le sentiment de vacance est très fort car de nombreux commerces sont devenus des habitations, ce qui nuit au linéaire commercial et participe au sentiment de ville commerçante fantôme.

Pour pallier à cela, la ville de Die interdit le changement de destination. Les rez-de chaussée à destination commerciale ne pourront plus être transformés en habitation !

Les locaux vides “bloqués”

Vacance structurelle



Le droit de préemption commercial

Avant toute vente ou cession d'un bail commercial dans le périmètre de sauvegarde défini par la commune, le cédant doit en faire la déclaration à la commune. Cela permet d'avoir une **visibilité sur tous les mouvements commerciaux du centre-ville** et d'évaluer les risques de disparition des commerces.

La commune dispose de 2 mois pour statuer : **renoncer ou acquérir le bail commercial**. Elle dispose ensuite d'un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession suite à la préemption pour rétrocéder le fonds ou le bail.

Ateliers (15 minutes)

Le droit de préemption commercial

+ Qu'est-ce qu'un commerce essentiel ?

Evolution du centre-ville

+ Quelle adaptation des commerces vis-à-vis des nouveaux modes de consommation ?

Retours faits lors des ateliers

Qu'est-ce qu'un commerce essentiel ?

- + Les personnes présentes s'accordent sur les boulangeries, les magasins d'alimentation, les lieux de vie (bars) et culturels (librairie).
- + Dans les commerces dits essentiels qui pourraient manquer, certains relèvent un magasin de vêtements pour hommes, un magasin qui répare l'électroménager, une salle de sport...

Quelle adaptation des commerces vis-à-vis des nouveaux modes de consommation ?

- + Les personnes présentes s'accordent sur un manque de visibilité et de clarté quant à la communication des horaires d'ouverture des commerces du centre-ville
- + Les personnes présentes s'accordent sur un manque de souplesse des commerçants dans leurs horaires. Ils déplorent que ce ne soit pas ouvert entre midi et deux pour ceux qui travaillent ou lors des jours de marché. Cela incite certains à directement aller faire leurs cadeaux de Noël à Valence par exemple
- + Des commerçants témoignent de la difficulté à être souvent seul à gérer une boutique et à pouvoir maintenir une grande amplitude horaire
- + Un besoin d'animation et de créativité de la part des commerces en place est évoqué comme une des solutions potentielles

Sources

- + Observatoire du commerce local, travail interne, mairie de Die, 2023
- + Céline Massal, « La fin des commerces de proximité dans les campagnes françaises ? », Géocnfluences, avril 2018
- + Enquête « Qui consomme quoi, où et combien ? Commune de Die » commandée à la CCI
- + <https://reporterre.net/Dans-la-Drome-une-epicerie-sans-patron-revolutionne-le-commerce>
- + <https://www.fevad.com/les-chiffres-cles-du-e-commerce-2023-la-fevad-publie-son-rapport-annuel-sur-letat-du-marche/>
- + <https://www.enviesdeville.fr/attractivite/centres-villes-commerce-physique/>
- + https://www2.assemblee-nationale.fr/static/15/presse/DP_CommerceProximite.pdf
- + <https://www.maire-info.com/commerces-l'insee-confirme-les-importantes-inegalites-territoriales--article2-21265>
- + Rapport d'information sur le rôle et l'avenir des commerces de proximité dans l'animation et l'aménagement des territoires de l'Assemblée nationale
https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion-dvp/l15b4968_rapport-information
- + https://www.centre-ville.org/wp-content/uploads/2020/04/8e-Barometre_light-4.pdf