

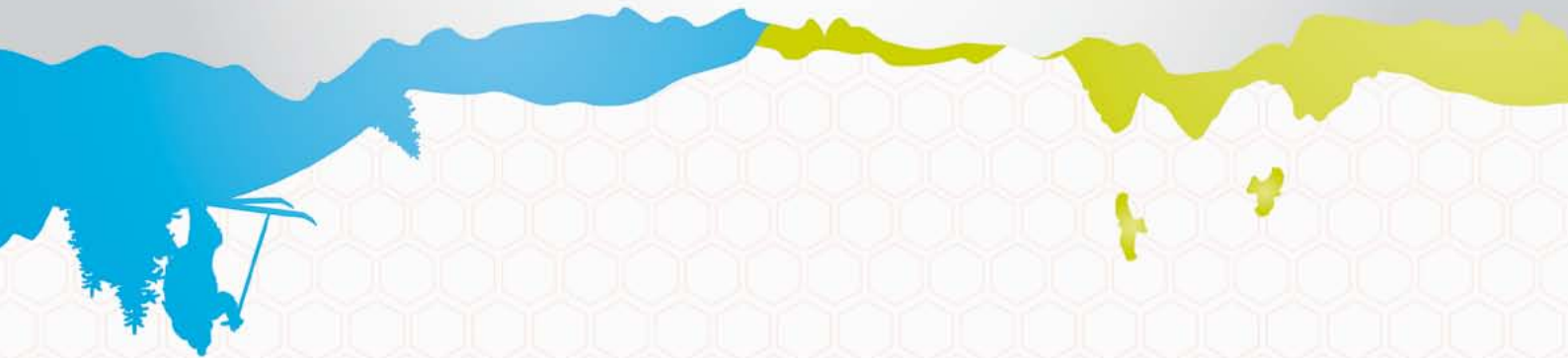


SYNDICAT  
*Pays de Maurienne*  
SAVOIE



# ZOOM SUR LE COMMERCE ET L'ARTISANAT en Maurienne

Analyse par pôles commerciaux - 2013



AIGUEBELLE

LA CHAMBRE

SAINT-JEAN  
DE-MAURIENNE

SAINT-MICHEL  
DE-MAURIENNE

MODANE

LANSLEBOURG

# PERIMETRE DE L'ETUDE



## ÉDITO

La préservation de l'attractivité de la vallée par le maintien d'un tissu économique stable et diversifié est une des préoccupations majeures du Syndicat du Pays de Maurienne. C'est pourquoi le territoire est engagé, depuis 2010, dans une Opération Collective de Modernisation de l'artisanat, du commerce et des services avec le soutien financier de l'Etat, de la Région Rhône-Alpes et du Département de la Savoie.

La conduite de cette opération implique l'ensemble des acteurs économiques du territoire, qu'il s'agisse des commerçants et des artisans, des collectivités locales, des chambres consulaires ou encore des agences de développement économique.

Afin de répondre le plus efficacement possible aux enjeux actuels et à venir des activités marchandes des centres bourgs, chacun d'entre nous a besoin d'une connaissance dépassionnée de l'offre existante. C'est pourquoi le Syndicat du Pays de Maurienne s'est doté du LinéoScope et vous propose aujourd'hui de partager les premières données cartographiques et statistiques issues de cet outil.

Ces informations sont à mobiliser pour répondre au mieux aux problématiques locales en matière d'équipement et d'aménagement commercial et peuvent être approfondies en fonction des besoins spécifiques de chacun.

Il reste maintenant à s'approprier cet outil et à le rendre utile à l'ensemble des acteurs de notre territoire.

**Hervé GENON**

*Vice-président en charge de l'industrie, de l'artisanat, du commerce et des TIC*



Dans le cadre de l'Opération Collective de Modernisation de l'artisanat, du commerce et des services menée depuis 2010 à l'échelle de la vallée, le Syndicat du Pays de Maurienne s'est doté d'un logiciel, le LinéoScope, permettant d'avoir une image cartographique et statistique des activités marchandes des principaux centres bourgs.

Ce logiciel permet de générer :

- Une base de données qui regroupe l'ensemble des activités d'un pôle commercial déterminé pour permettre des analyses et détecter les fragilités ou les atouts d'un territoire.
- Une carte d'identité des locaux commerciaux (occupés ou vacants) avec plus de cent critères quantitatifs et qualitatifs.
- Une représentation cartographique d'un linéaire commercial déterminé permettant de visualiser rapidement l'offre commerciale et ses enjeux (vacance, diversité...).
- Un observatoire de l'historique du tissu commercial afin d'anticiper ses évolutions futures.

Il s'agit donc d'un outil opérationnel et adapté pour comprendre, anticiper et mieux maîtriser l'avenir des principaux pôles commerciaux de la vallée.

Afin d'alimenter ce logiciel et générer les données présentées dans cette brochure, une première phase d'enquête et de saisie des informations récoltées auprès des entreprises commerciales et artisanales des principaux centres bourgs de Maurienne a été conduite par le Syndicat du Pays de Maurienne et par la Communauté de Communes Cœur de Maurienne en 2013.

Les pôles commerciaux suivants ont donc été traités :

- centres bourgs d'Aiguebelle et Aiton ;
- centres bourgs de La Chambre, Saint Avre, Saint-Rémy-de-Maurienne et Saint-Etienne-de-Cuines
- zones d'activités de Saint-Etienne et Sainte-Marie-de-Cuines ;
- centre-ville de Saint-Jean-de-Maurienne ;
- zones d'activités de Saint-Jean-de-Maurienne et d'Hermillon ;
- centre bourg de Saint-Michel-de-Maurienne ;
- centres bourgs de Modane et Fourneaux ;
- zone d'activités de Fourneaux ;
- centres bourgs de Lanslevillard et Lanslebourg.

L'étude n'a pas pris en compte les activités saisonnières des stations touristiques, à l'exception de Lanslebourg et Lanslevillard.

Ont été retenus pour cette étude, les locaux commerciaux appartenant à un linéaire suffisant, à l'exclusion des activités « sans vitrines » ou s'adressant à une clientèle d'entreprises (sans vente aux particuliers), ainsi que des hébergements touristiques (résidences de tourisme et locations de meublés). Les activités médicales, notaires, experts comptables et administrations publiques n'ont également pas été enquêtées

Cette étude n'est donc pas exhaustive mais présente une image objective des principaux pôles commerciaux de proximité.

752 locaux commerciaux répondants à ces critères ont été recensés et 698 enquêtes ont été réalisées en 2013, soit un taux de réponse moyen de 93%.

POLES COMMERCIAUX (zones d'activités comprises)	Nombre de locaux commerciaux	Nombre de locaux occupés	Nombre de locaux vacants	Enquêtes réalisées	
Aiguebelle/Aiton	68	40	28	62	91%
La Chambre/Saint-Etienne de Cuines/Saint-Avre/Sainte-Marie de Cuines/Saint-Rémy de Maurienne	75	61	14	62	83%
Saint Jean de Maurienne/Hermillon	276	232	44	267	97%
Saint Michel de Maurienne	75	40	35	72	96%
Modane/Fourneaux	153	109	44	139	91%
Lanslebourg/Lanslevillard	105	95	10	96	91%
<b>TOTAUX</b>	<b>752</b>	<b>577</b>	<b>175</b>	<b>698</b>	<b>93%</b>

L'ensemble des données présentées dans ce livret sont donc issues des informations fournies par les entreprises ayant répondu à l'enquête, à l'exception de l'appréciation des points de vente qui a été réalisée par l'enquêteur selon une grille d'analyse croisant différents critères qualitatifs.

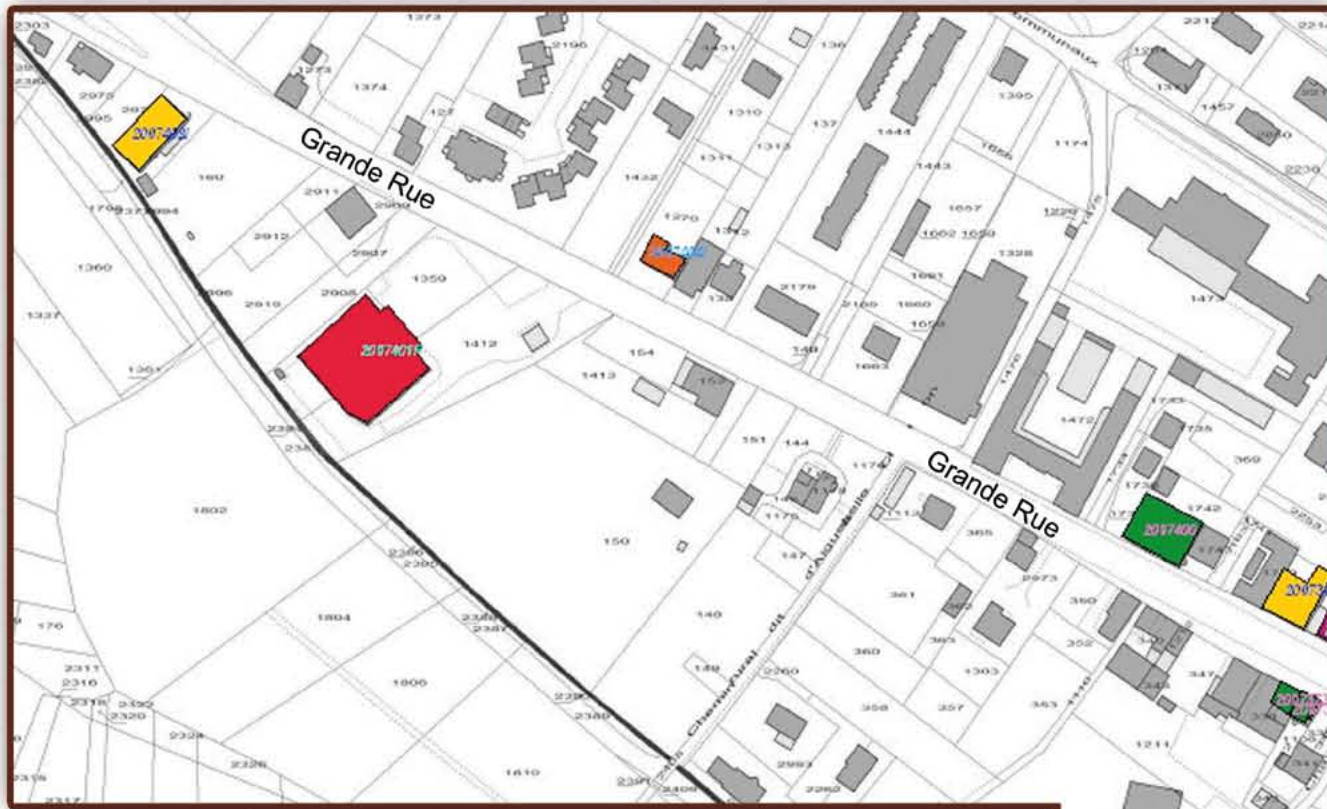
**POUR PLUS D'INFORMATIONS : [lineoscope@maurienne.fr](mailto:lineoscope@maurienne.fr)**





# PÔLE COMMERCIAL D'AIGUEBELLE

Aiguebelle

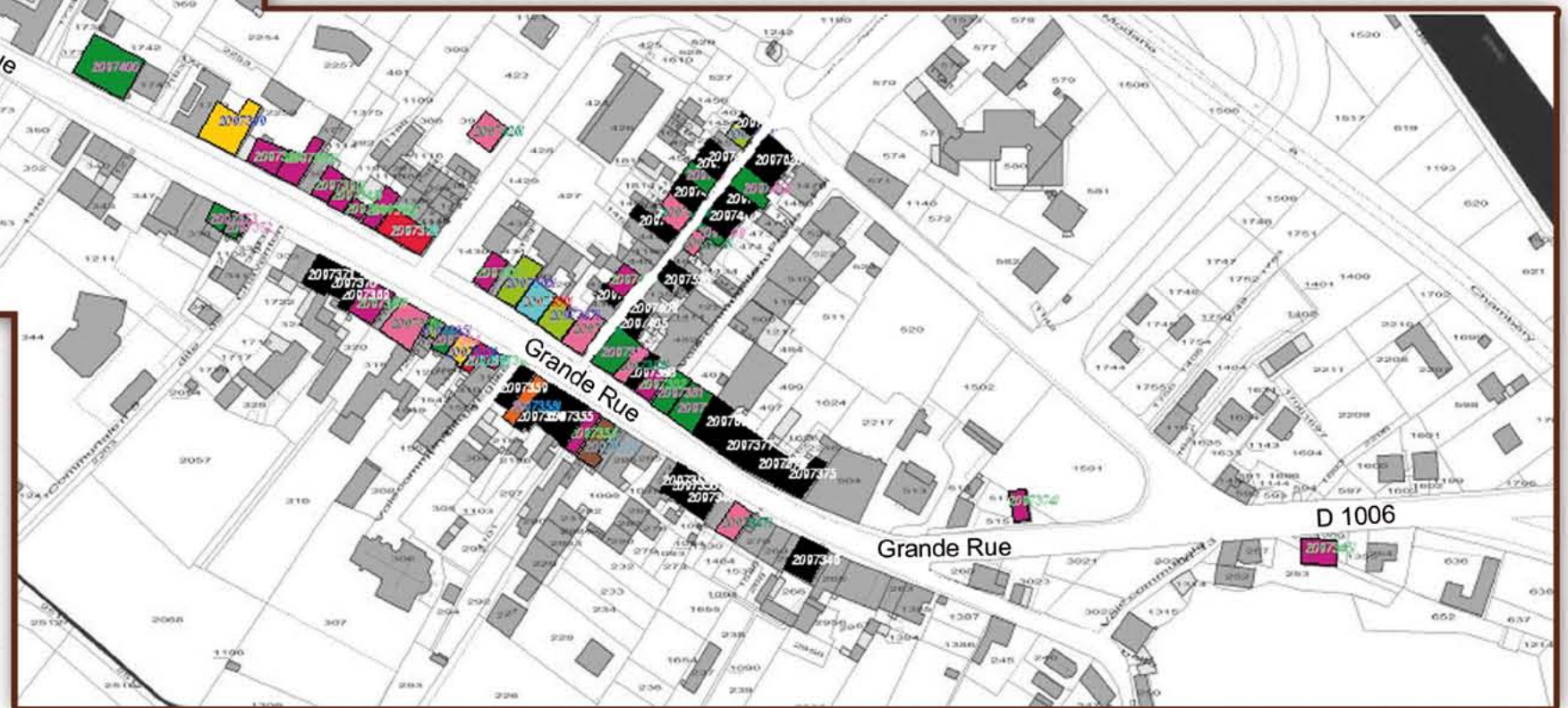


Aiton



# LÉGENDE

- Alimentaire
- Cafés-Hôtels-Restaurants
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Santé-Hygiène-Beauté
- Culture-Loisirs-Cadeaux
- Services et autres activités commerciales
- Service public - Corps médical
- Bâtiment Travaux Publics
- Local vacant







# PÔLE COMMERCIAL D'AIGUEBELLE

## OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

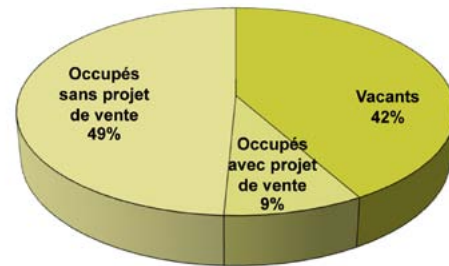
### 68 LOCAUX COMMERCIAUX

40 locaux occupés

5 locaux sur Aiton et 35 sur Aiguebelle

28 locaux vacants

- 42% de taux de vacance, soit plus du double du seuil nécessitant un remembrement : à partir de 20%, les discontinuités commerciales deviennent telles qu'il est nécessaire de travailler sur un recentrage de l'offre active, sur un noyau plus compact et sur la réaffectation des cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre vers d'autres fonctions (habitat, bureaux, ateliers...)
- Un seul local vacant est situé sur la commune d'Aiton ; tous les autres se concentrent sur Aiguebelle, notamment le long de la départementale 1006 (Grande Rue) qui traverse le centre-bourg
- Il existe un projet d'occupation à court terme pour 9 de ces locaux



## 40 SURFACES COMMERCIALES EXPLOITÉES DANS LES CENTRES-VILLES

5 912 m<sup>2</sup> de surface commerciale

3 618 m<sup>2</sup> de surface de vente

232 mètres linéaires de vitrines (6 mètres linéaires en moyenne)

10,80 € HT/ m<sup>2</sup> /mois de loyer en moyenne<sup>1</sup>

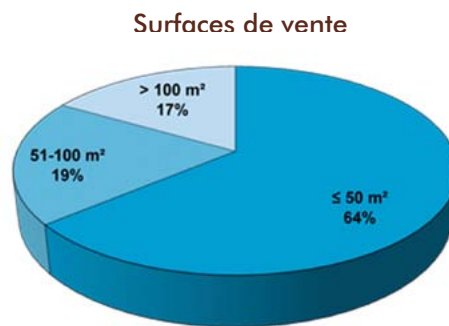
(16 répondants sur les loyers, soit 40% des 40 points de vente occupés en centres-villes).

Les loyers varient de 6,08 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 16,70 € HT/m<sup>2</sup>/mois.

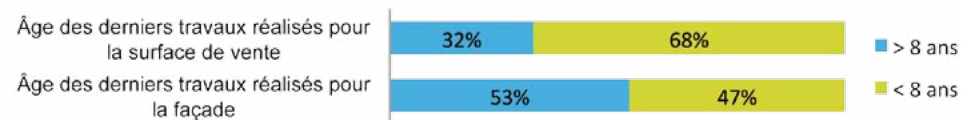
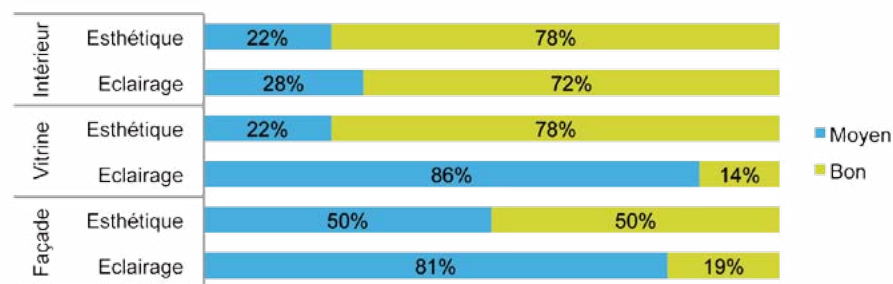
2,93 € HT/ m<sup>2</sup> /mois de charges en moyenne<sup>1</sup>

(19 répondants sur les charges, soit 48% des 40 points de vente occupés en centres-villes).

Les charges varient de 0,74 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 15,63 € HT/m<sup>2</sup>/mois.



## APPRÉCIATION DES POINTS DE VENTE OCCUPÉS DANS LES CENTRES-VILLES



## PROFIL ET TYPOLOGIE DES ENTREPRISES

65% des entreprises de l'appareil commercial d'Aiguebelle / Aiton sont des entreprises individuelles, 13% sont des SARL et 10% sont des SA.

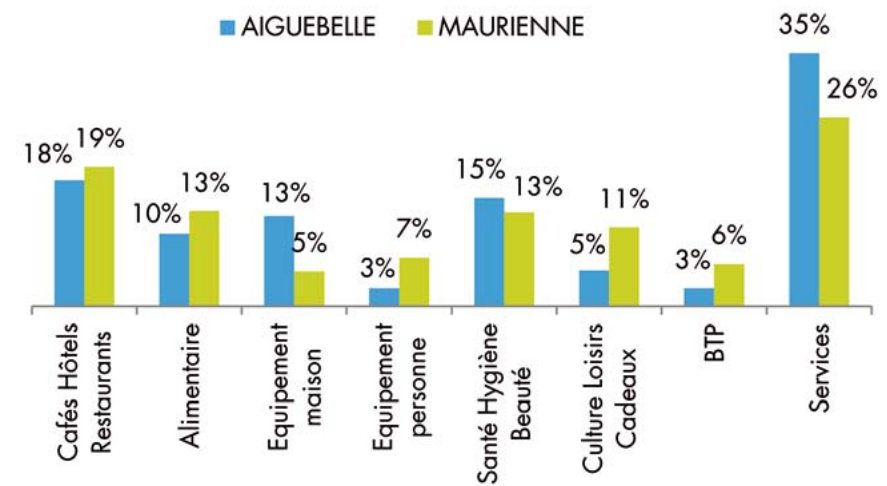
Toutes les entreprises ont une activité permanente (pas de saisonnalité).

Aiguebelle comptabilise 3 restaurants d'une capacité de 193 couverts au total (intérieur + terrasse) et AUCUN hôtel.

3 011 500 € de chiffre d'affaires annuel HT généré par les 11 entreprises (28%) des centres-villes ayant répondu à cette question ; ces 11 entreprises totalisent 600 m<sup>2</sup> de surface de vente.

4 624 €/m<sup>2</sup> (surface de vente) de chiffre d'affaires annuel HT en moyenne.

Le chiffre d'affaires annuel HT le plus faible est de 313 €/m<sup>2</sup> (surface de vente) et le plus important de 22 500 €/m<sup>2</sup> (surface de vente).



## PROFIL ET PROJETS DES EXPLOITANTS

68% des exploitants ont créé leur activité; les autres ayant repris une activité existante.

73% sont indépendants.

56% sont propriétaires ou locataires de leur propre SCI.

70% des exploitants ont le projet de se développer ou de s'agrandir.

18% souhaitent transmettre ou céder leur entreprise ; 6 de ces exploitants ont le projet de vendre et la moitié sont des cafés, hôtels ou restaurants. 5 sont situés à Aiguebelle.

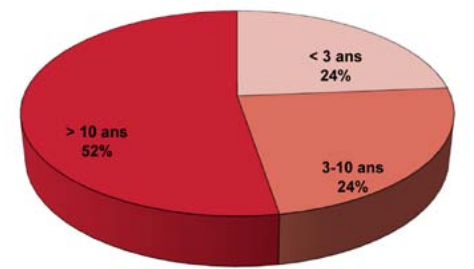
8% cherchent à se déplacer et 3% pensent cesser leur activité.

33% des exploitants adhèrent à l'Union Commerciale et Artisanale du Canton Porte de Maurienne.

## EMPLOI

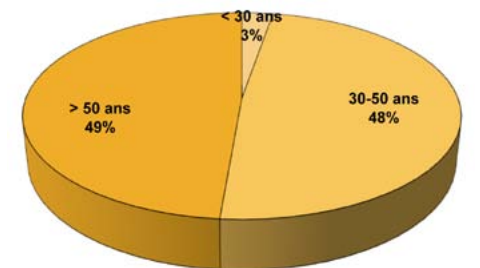
103 emplois dans les centres-villes (dont 64 emplois salariés), soit 1 emploi pour 57,40 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

## Age des entreprises



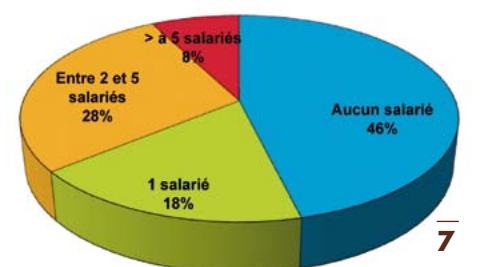
La majorité des entreprises a plus de 10 ans, dont 50% a même plus de 20 ans.

## Age des exploitants



La majorité des exploitants a plus de 50 ans et 5 ont 60 ans et plus (14% des répondants).

## Emplois salariés de l'appareil commercial



<sup>1</sup> La surface retenue pour ce calcul correspond à l'intégralité de la surface de vente ainsi qu'à la moitié (50%) des surfaces de réserve et de laboratoire





# PÔLE COMMERCIAL DE LA CHAMBRE

La Chambre (centre)



Saint Rémy  
(La Languillère)



Saint Avre  
(Avenue de la Gare)



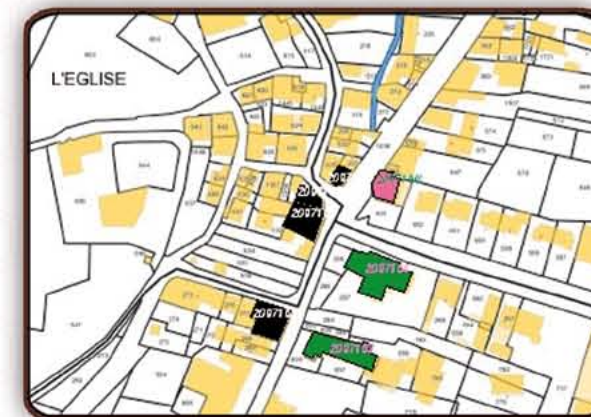
# LÉGENDE

- Alimentaire
- Cafés-Hôtels-Restaurants
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Santé-Hygiène-Beauté
- Culture-Loisirs-Cadeaux
- Services et autres activités commerciales
- Service public - Corps médical
- Bâtiment Travaux Publics
- Local vacant

Saint Etienne  
(ZA Grange Bordon)



Saint Etienne  
(Centre)



Saint Etienne  
(Mont Cuchet)







# PÔLE COMMERCIAL DE LA CHAMBRE

## OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

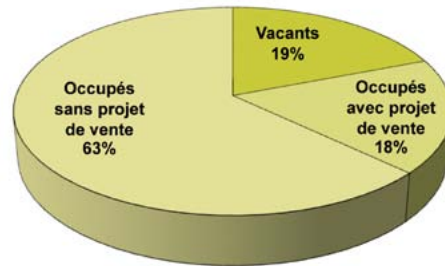
### 75 LOCAUX COMMERCIAUX

**61** locaux occupés

53 locaux occupés en centre-ville et 8 dans les zones commerciales

**14** locaux vacants

- 7 locaux vacants sur la commune de Saint-Etienne de Cuines.
- Il existe un projet de reprise pour 2 des 5 locaux vacants situés sur La Chambre



## 53 SURFACES COMMERCIALES EXPLOITÉES DANS LES CENTRES-VILLES

**7 129 m<sup>2</sup>** de surface commerciale

**3 667 m<sup>2</sup>** de surface de vente

**422** mètres linéaires de vitrines (8 mètres linéaires en moyenne)

**8,39 €** HT/ m<sup>2</sup> /mois de loyer en moyenne<sup>1</sup>

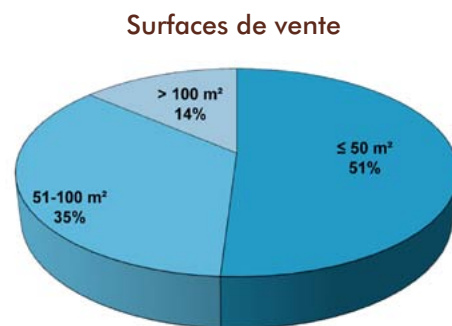
(32 répondants sur les loyers, soit 60% des 53 points de vente occupés en centres-villes).

Les loyers varient de 1,85 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 18,40 € HT/m<sup>2</sup>/mois.

**3,54 €** HT/ m<sup>2</sup> /mois de charges en moyenne<sup>1</sup>

(29 répondants sur les charges, soit 55% des 53 points de vente occupés en centres-villes).

Les charges varient de 0,54 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 9,58 € HT/m<sup>2</sup>/mois.



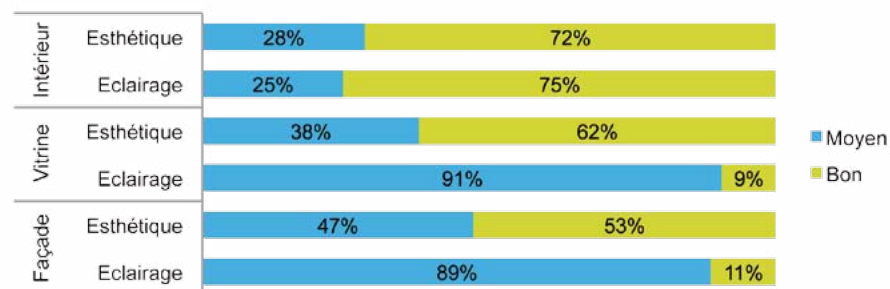
## 8 SURFACES COMMERCIALES EXPLOITÉES DANS LES ZONES

**11 200 m<sup>2</sup>** de surface commerciale

**6 355 m<sup>2</sup>** de surface de vente

**140** mètres linéaires de vitrines

## APPRÉCIATION DES POINTS DE VENTE OCCUPÉS DANS LES CENTRES-VILLES



## PROFIL ET TYPOLOGIE DES ENTREPRISES

**57%** des entreprises de l'appareil commercial du Canton de La Chambre sont des entreprises individuelles, **30%** sont des SARL et **7%** sont des SA.

Toutes les entreprises ont une activité permanente (pas de saisonnalité).

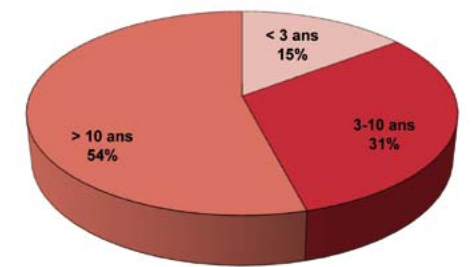
La Chambre comptabilise **7** restaurants d'une capacité de **908** couverts au total (intérieur + terrasse) et **3** hôtels pour **83** chambres.

**10 070 276 €** de chiffre d'affaires annuel HT généré par les 30 entreprises (57%) des centres-villes ayant répondu à cette question ; ces 30 entreprises totalisent **2 045 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

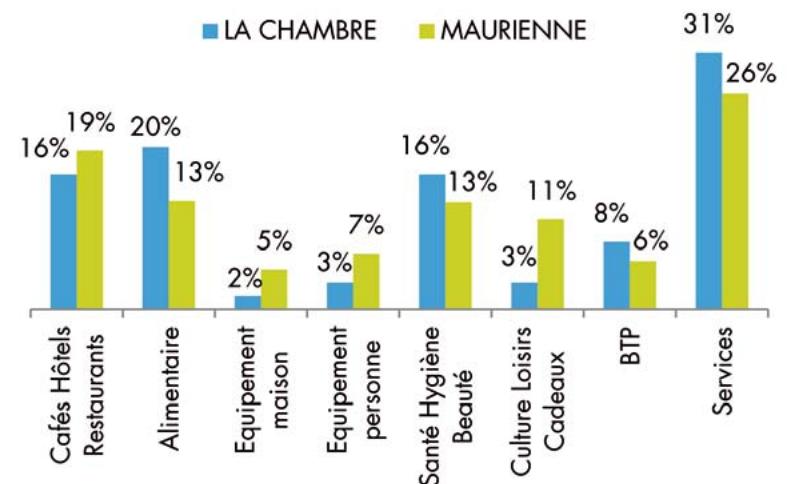
**7 952 € /m<sup>2</sup>** (surface de vente) de chiffre d'affaires annuel HT en moyenne ; il s'agit de la moyenne la plus importante après celle du pôle de St Jean de Maurienne.

Le chiffre d'affaires annuel HT le plus faible est de 127 €/m<sup>2</sup> (surface de vente) et le plus important de 38 000 €/m<sup>2</sup> (surface de vente).

### Age des entreprises



La majorité des entreprises a plus de 10 ans, dont 50% a même plus de 20 ans.



## PROFIL ET PROJETS DES EXPLOITANTS

**66%** des exploitants ont repris une activité existante ; les autres ayant créé leur activité.

**82%** sont indépendants.

**50%** sont propriétaires ou locataires de leur propre SCI.

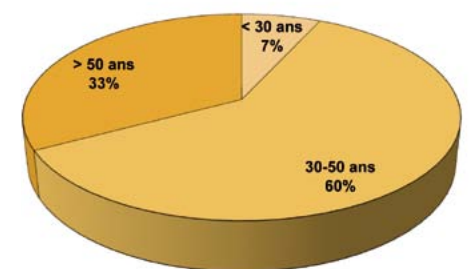
**72%** des exploitants ont le projet de se développer ou de s'agrandir.

**21%** souhaitent transmettre ou céder leur entreprise ; parmi ces 13 exploitants ayant le projet de vendre, 11 sont situés en centre-ville.

**3%** cherchent à se déplacer et aucun ne pense cesser leur activité.

**43%** des exploitants adhèrent à l'Union Commerciale et artisanale du Canton de La Chambre.

### Age des exploitants



La majorité des exploitants a entre 30 et 50 ans ; 5 ont 60 ans et plus, soit 9% des répondants

## EMPLOI

**152** emplois dans les centres-villes (dont 96 emplois salariés), soit 1 emploi pour **46,9 m<sup>2</sup>** de surface commerciale.

**80** emplois dans les zones (dont 74 emplois salariés), soit 1 emploi pour **140 m<sup>2</sup>** de surface commerciale.

**232** emplois au total, dont 170 emplois salariés.

### Emplois salariés de l'appareil commercial



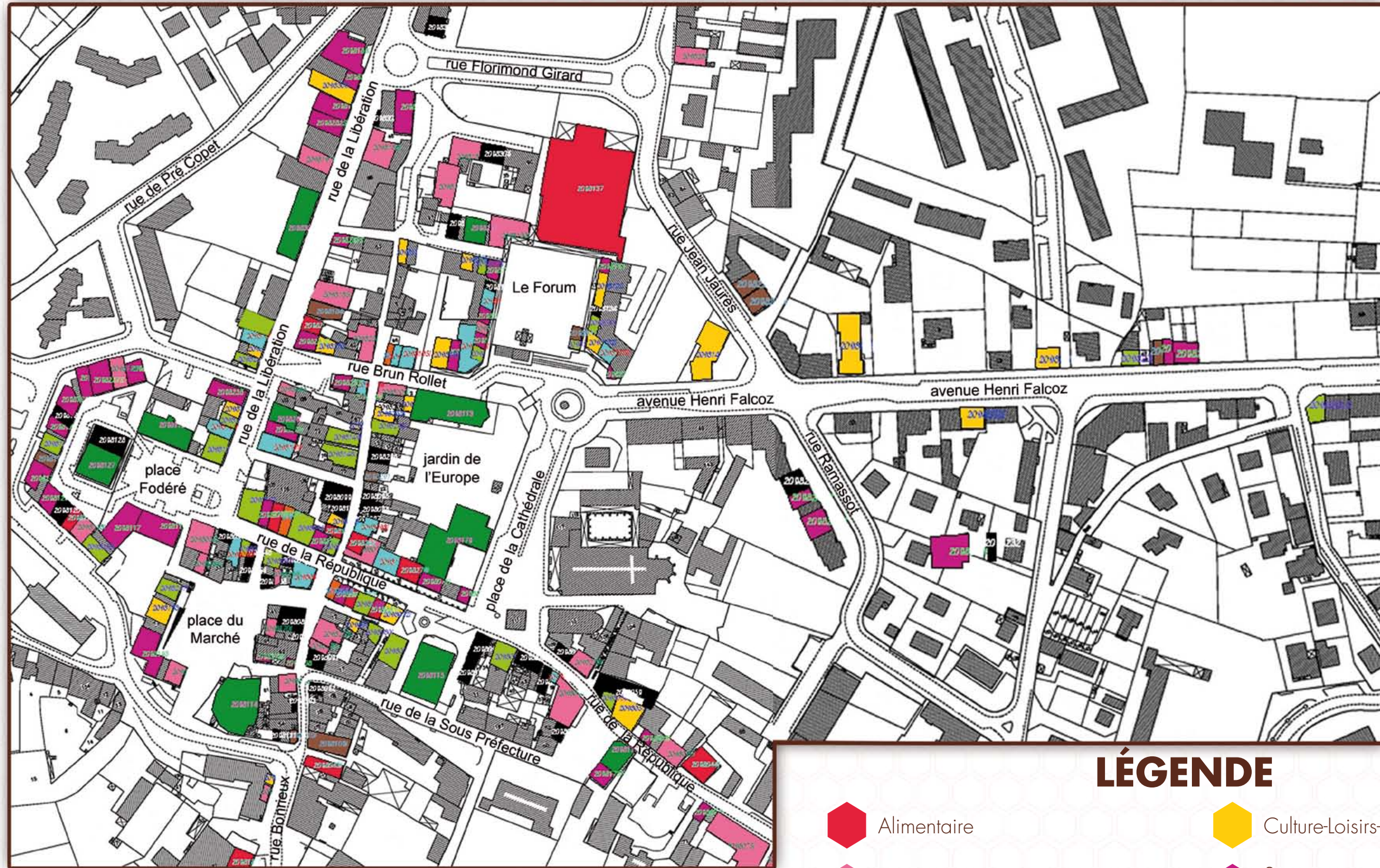
<sup>1</sup> La surface retenue pour ce calcul correspond à l'intégralité de la surface de vente ainsi qu'à la moitié (50%) des surfaces de réserve et de laboratoire





# PÔLE COMMERCIAL DE SAINT JEAN DE MAURIENNE

Saint Jean de Maurienne  
(centre ville)



## LÉGENDE

- |  |                           |  |                                           |
|--|---------------------------|--|-------------------------------------------|
|  | Alimentaire               |  | Culture-Loisirs-Cadeaux                   |
|  | Cafés-Hôtels-Restaurants  |  | Services et autres activités commerciales |
|  | Équipement de la personne |  | Service public - Corps médical            |
|  | Équipement de la maison   |  | Bâtiment Travaux Publics                  |
|  | Santé-Hygiène-Beauté      |  | Local vacant                              |





# PÔLE COMMERCIAL DE SAINT JEAN DE MAURIENNE

Saint Jean de Maurienne  
(zone commerciale)



Les Chaudannes



## LÉGENDE

- |                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Alimentaire               |  Culture-Loisirs-Cadeaux                   |
|  Cafés-Hôtels-Restaurants  |  Services et autres activités commerciales |
|  Equipement de la personne |  Service public - Corps médical            |
|  Equipement de la maison   |  Bâtiment Travaux Publics                  |
|  Santé-Hygiène-Beauté      |  Local vacant                              |





# PÔLE COMMERCIAL DE SAINT JEAN DE MAURIENNE

## OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

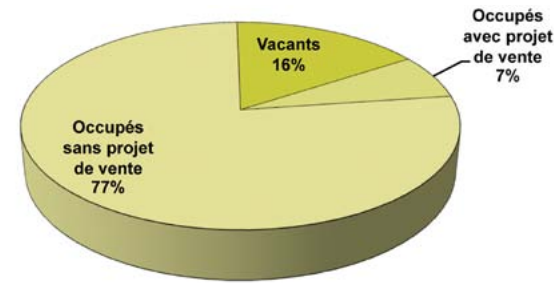
### 276 LOCAUX COMMERCIAUX

#### 232 locaux occupés

- 181 locaux occupés en centre-ville
- 51 locaux occupés dans les zones commerciales de St-Jean de Maurienne et Hermillon

#### 44 locaux vacants

- 16% de taux de vacance : seuil de risque de déstructuration atteint (15%) à partir duquel on observe des discontinuités commerciales qui peuvent être importantes et impliquer un affaiblissement de la fréquentation du site
- 41 locaux vacants en centre-ville dont presque la moitié se situent sur les rues de la République, Saint-Antoine et du Collège. Il existe un projet de reprise pour 8 de ces locaux
- 3 locaux vacants dans la zone commerciale de St-Jean de Maurienne



## 181 SURFACES COMMERCIALES EXPLOITÉES DANS LES CENTRES-VILLES

31 003 m<sup>2</sup> de surface commerciale

19 978 m<sup>2</sup> de surface de vente

1 135 mètres linéaires de vitrines (7 mètres linéaires en moyenne)

10,32 € HT/ m<sup>2</sup> /mois de loyer en moyenne<sup>1</sup>

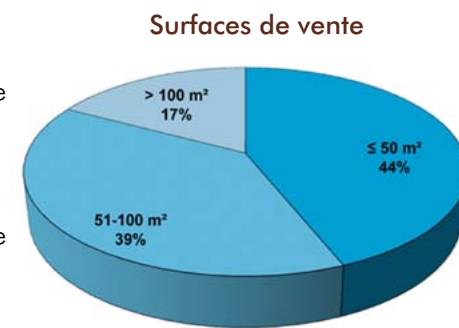
(108 répondants sur les loyers, soit 60% des 181 points de vente occupés en centre-ville).

Les loyers varient de 2,04 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 27,89 € HT/m<sup>2</sup>/mois.

3,73 € HT/ m<sup>2</sup> /mois de charges en moyenne<sup>1</sup>

(61 répondants sur les charges, soit 34% des 181 points de vente occupés en centre-ville).

Les charges varient de 0,50 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 20,41 € HT/m<sup>2</sup>/mois.



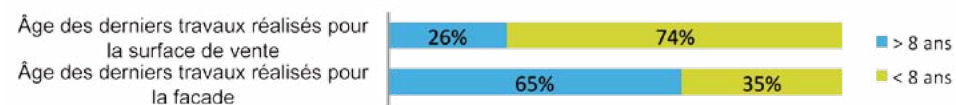
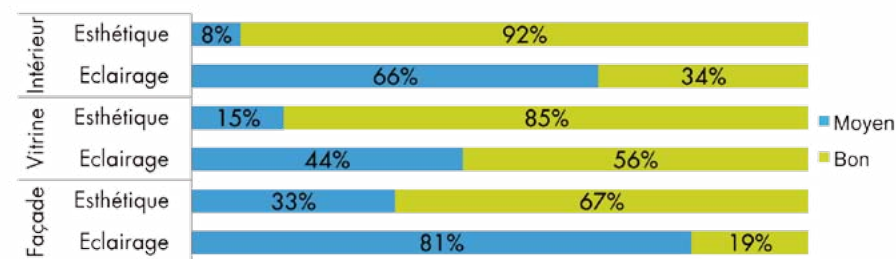
## 51 SURFACES COMMERCIALES EXPLOITÉES DANS LES ZONES

52 740 m<sup>2</sup> de surface commerciale

33 246 m<sup>2</sup> de surface de vente

485 mètres linéaires de vitrines

## APPRÉCIATION DES POINTS DE VENTE OCCUPÉS DANS LES CENTRES-VILLES



## PROFIL ET TYPOLOGIE DES ENTREPRISES

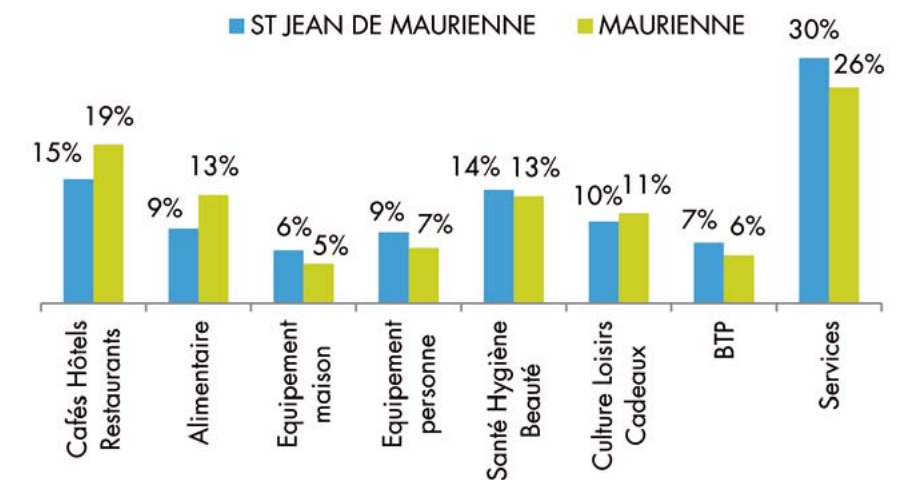
43% des entreprises de l'appareil commercial de Saint-Jean de Maurienne sont des SARL, 37% sont des entreprises individuelles et 16% sont des SA. Toutes les entreprises ont une activité permanente (pas de saisonnalité).

Saint-Jean de Maurienne comptabilise 19 restaurants d'une capacité de 1 647 couverts au total (intérieur + terrasse) et 6 hôtels pour 115 chambres.

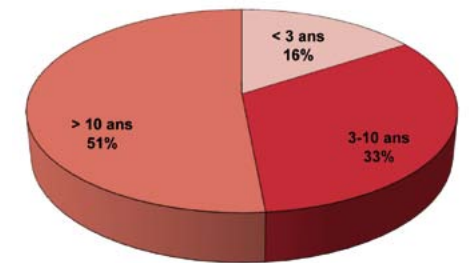
59 518 762 € de chiffre d'affaires annuel HT généré par les 101 entreprises (56%) du centre-ville ayant répondu à cette question ; ces 101 entreprises totalisent 9 808 m<sup>2</sup> de surface de vente.

9 342 € /m<sup>2</sup> (surface de vente) de chiffre d'affaires annuel HT en moyenne ; il s'agit de la moyenne la plus importante de la vallée.

Le chiffre d'affaires annuel HT le plus faible est de 200 € /m<sup>2</sup> (surface de vente) et le plus important de 133 333 € /m<sup>2</sup> (surface de vente).



## Age des entreprises



La majorité des entreprises a plus de 10 ans, dont 50% a même plus de 20 ans.

## PROFIL ET PROJETS DES EXPLOITANTS

55% des exploitants ont créé leur activité, les autres ayant repris une activité existante.

62% sont indépendants.

35% sont propriétaires ou locataires de leur propre SCI.

57% des exploitants ont le projet de se développer ou de s'agrandir.

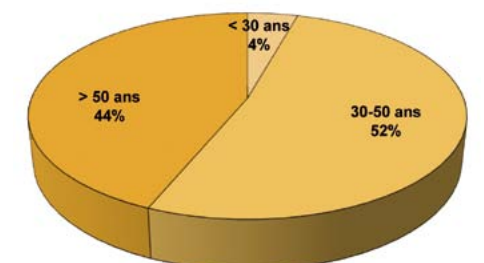
11% souhaitent transmettre ou céder leur entreprise ; parmi ces 26 entreprises, 24 sont situées dans le centre-ville.

3% cherchent à se déplacer.

1% pensent cesser leur activité ; ces 3 entreprises sont situées dans le centre-ville.

27% des exploitants adhèrent au GAEM (Groupement des Acteurs Economiques de Maurienne).

## Age des exploitants



La majorité des exploitants a entre 30 et 50 ans ; 18 exploitants ont 60 ans et plus, soit 9% des répondants.

## EMPLOI

732 emplois dans le centre-ville (dont 568 emplois salariés), soit 1 emploi pour 42,35 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

569 emplois dans les zones (dont 542 emplois salariés), soit 1 emploi pour 92,68 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

1 301 emplois au total, dont 1 110 emplois salariés.

## Emplois salariés de l'appareil commercial



<sup>1</sup> La surface retenue pour ce calcul correspond à l'intégralité de la surface de vente ainsi qu'à la moitié (50%) des surfaces de réserve et de laboratoire

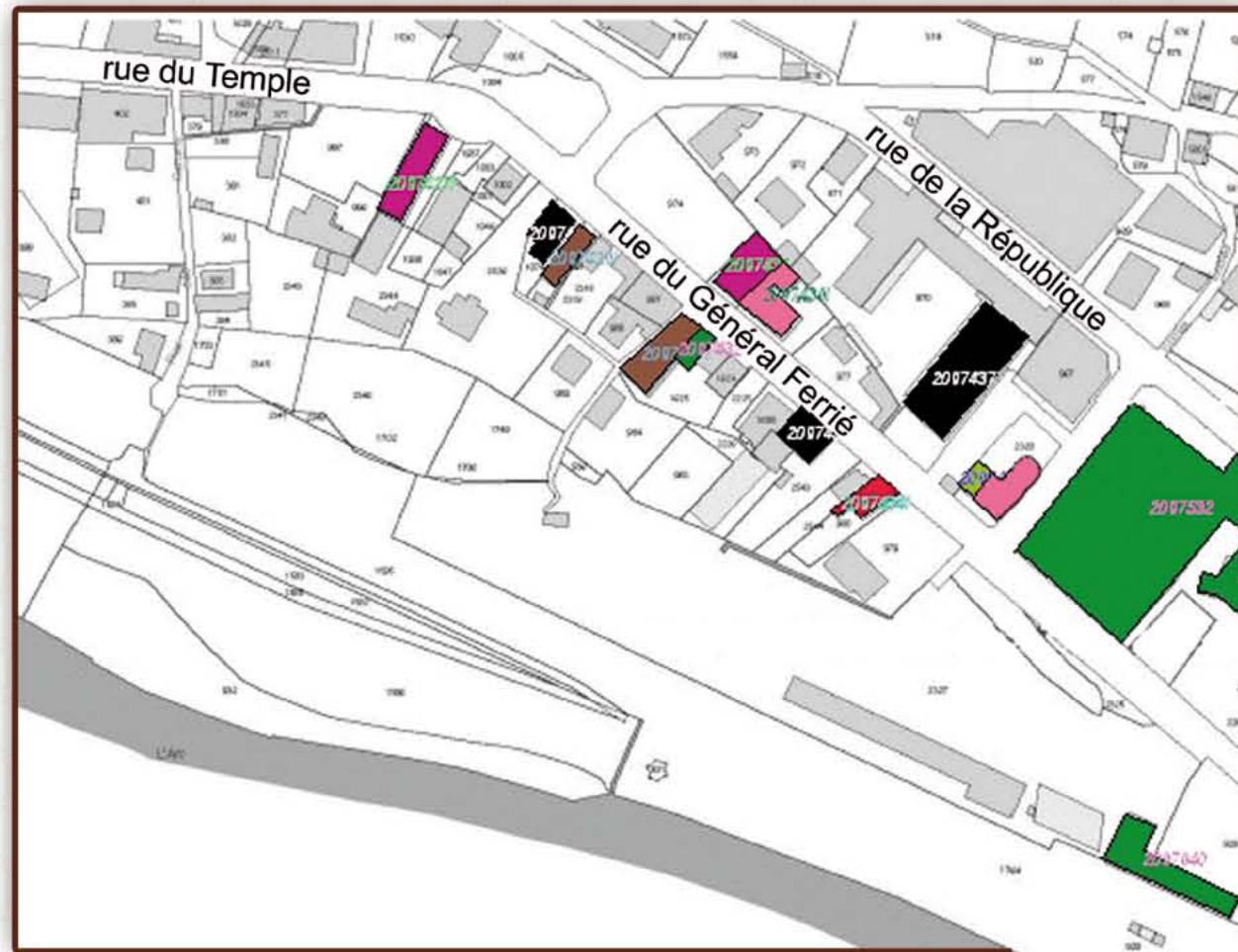




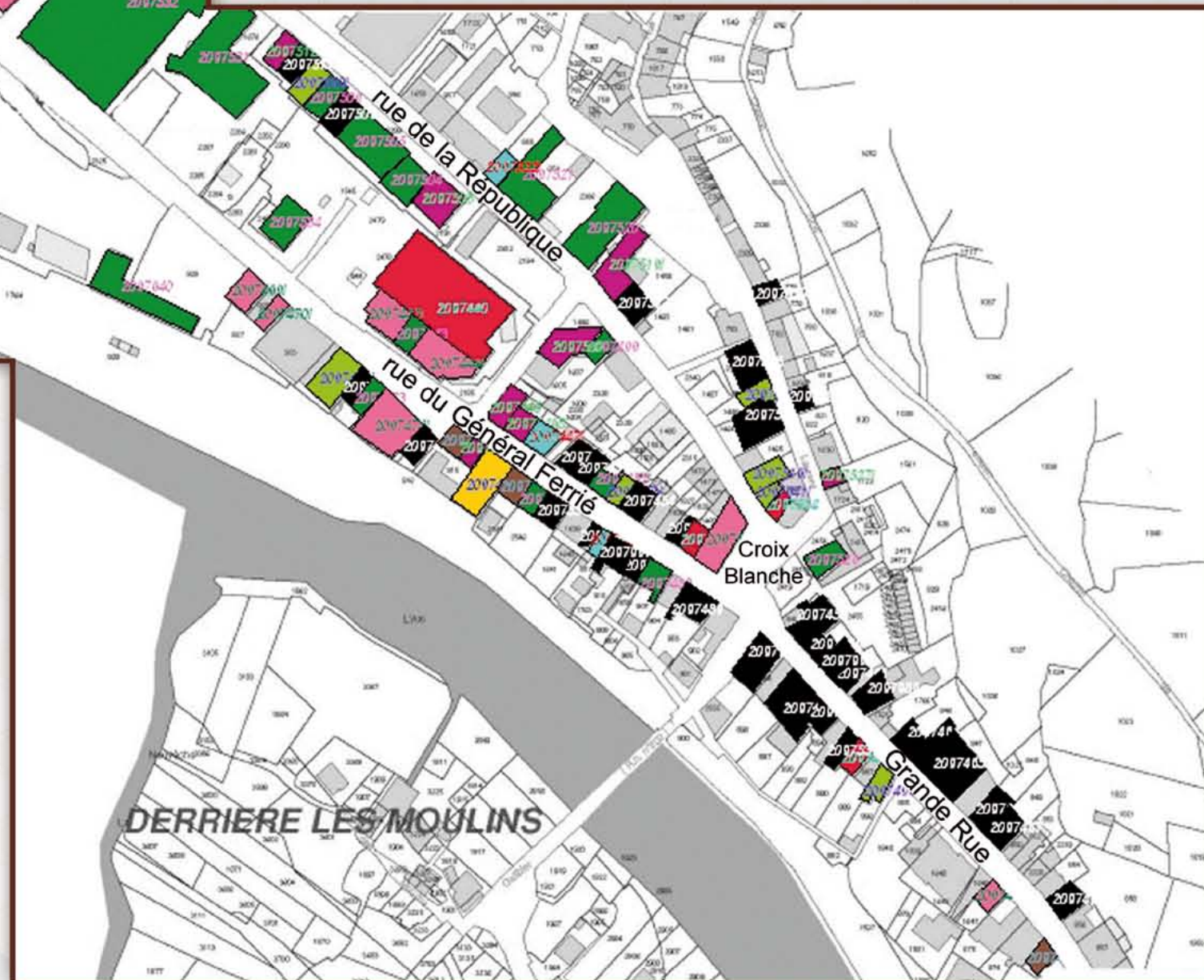
# PÔLE COMMERCIAL DE SAINT MICHEL DE MAURIENNE

## LÉGENDE

- Alimentaire
- Culture-Loisirs-Cadeaux
- Cafés-Hôtels-Restaurants
- Services et autres activités commerciales
- Equipement de la personne
- Service public - Corps médical
- Equipement de la maison
- Bâtiment Travaux Publics
- Santé-Hygiène-Beauté
- Local vacant



Saint Michel de Maurienne





# PÔLE COMMERCIAL DE SAINT MICHEL DE MAURIENNE

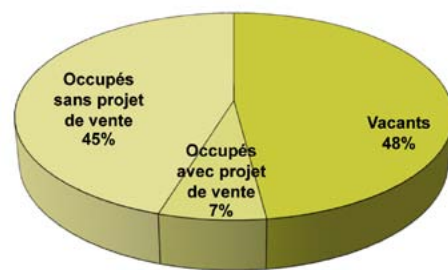
## OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### 75 LOCAUX COMMERCIAUX

40 locaux occupés

35 locaux vacants

- 48% de taux de vacance, soit plus du double du seuil nécessitant un remembrement : à partir de 20%, les discontinuités commerciales deviennent telles qu'il est nécessaire de travailler sur un recentrage de l'offre active, sur un noyau plus compact et sur la réaffectation des cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre vers d'autres fonctions (habitat, bureaux, ateliers...)



- La majeure partie des cellules vacantes sont situées le long de la départementale 1006 (Rues du Général Ferrié puis Grande Rue) qui traverse le centre-bourg.
- Il existe un projet d'occupation à court terme pour 15 de ces locaux

## 40 SURFACES COMMERCIALES EXPLOITÉES DANS LES CENTRES-VILLES

6 454 m<sup>2</sup> de surface commerciale

4 292 m<sup>2</sup> de surface de vente

290 mètres linéaires de vitrines (7 mètres linéaires en moyenne)

7,31 € HT/ m<sup>2</sup> /mois de loyer en moyenne<sup>1</sup>

(23 répondants sur les loyers, soit 58% des 40 points de vente occupés en centre-ville).

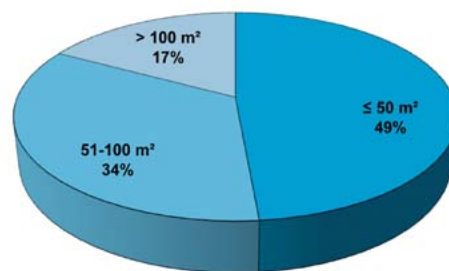
Les loyers varient de 1,15 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 16,67 € HT/m<sup>2</sup>/mois.

3,92 € HT/ m<sup>2</sup> /mois de charges en moyenne<sup>1</sup>

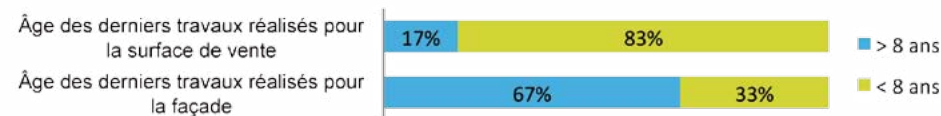
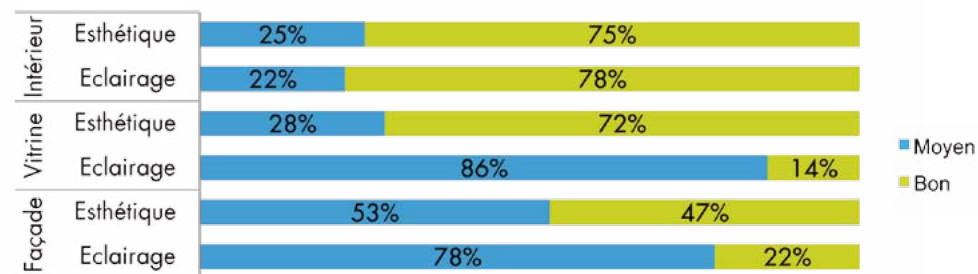
(20 répondants sur les charges, soit 50% des 40 points de vente occupés en centre-ville).

Les charges varient de 0,10 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 14,37 € HT/m<sup>2</sup>/mois.

Surfaces de vente



## APPRÉCIATION DES POINTS DE VENTE OCCUPÉS DANS LES CENTRES-VILLES



## PROFIL ET TYPOLOGIE DES ENTREPRISES

53% des entreprises de l'appareil commercial de Saint-Michel de Maurienne sont des entreprises individuelles, 28% sont des SARL et 13% sont des SA.

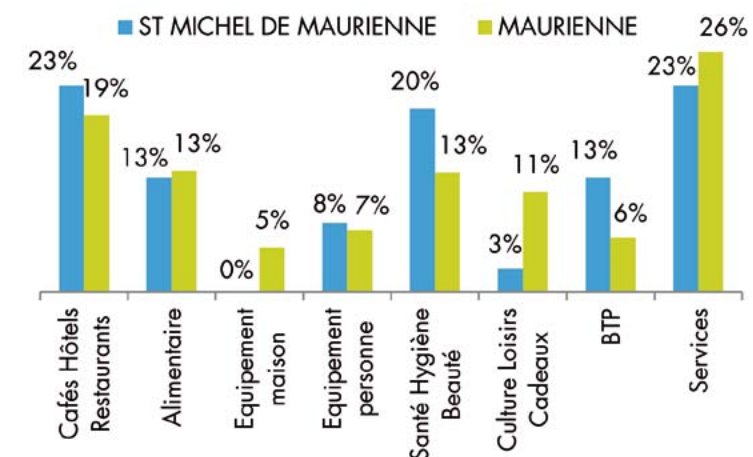
97% des entreprises ont une activité permanente (peu de saisonnalité).

Saint Michel comptabilise 7 restaurants d'une capacité de 532 couverts au total (intérieur + terrasse) et 2 hôtels pour 31 chambres, auquel il faut ajouter les 21 chambres du Marintan qui se situe en dehors du périmètre de l'étude.

5 028 833 € de chiffre d'affaires annuel HT généré par les 14 entreprises (35%) du centre-ville ayant répondu à cette question ; ces 14 entreprises totalisent 1 745 m<sup>2</sup> de surface de vente.

5 970 € /m<sup>2</sup> (surface de vente) de chiffre d'affaires annuel HT en moyenne.

Le chiffre d'affaires annuel HT le plus faible est de 450€/m<sup>2</sup> (surface de vente) et le plus important de 21 667 €/m<sup>2</sup> (surface de vente).



## PROFIL ET PROJETS DES EXPLOITANTS

50% des exploitants ont créé leur activité; l'autre moitié ayant repris une activité existante.

87% sont indépendants.

42% sont propriétaires ou locataires de leur propre SCI.

83% des exploitants ont le projet de se développer ou de s'agrandir.

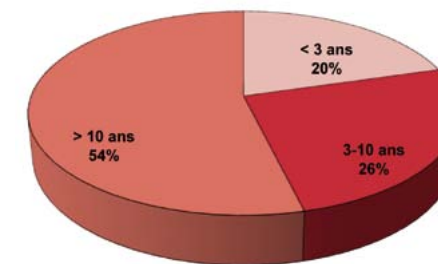
10% souhaitent transmettre ou céder leur entreprise et 3% pensent cesser leur activité ; ces 5 exploitants ayant le projet de vendre sont tous situés le long de la départementale 1006 (Rues du Général Ferrié puis Grande Rue). 3 sont des cafés, hôtels et restaurants.

33% des exploitants adhèrent GEPRO (Groupement Economique des Professionnels).

## EMPLOI

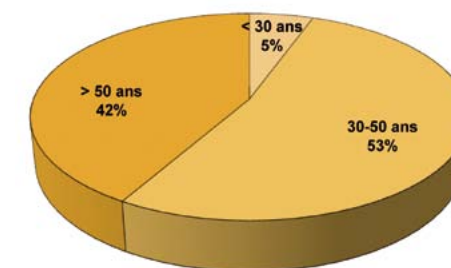
121 emplois dans le centre-ville (dont 80 emplois salariés), soit 1 emploi pour 53,34 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Age des entreprises



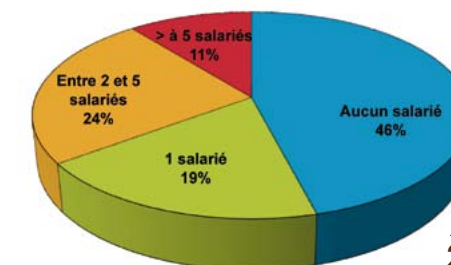
La majorité des entreprises a plus de 10 ans, dont 41% a même plus de 20 ans.

Age des exploitants



La majorité des exploitants est âgée de 30 à 50 ans et 5 ont 60 ans et plus (14% des répondants).

Emplois salariés de l'appareil commercial



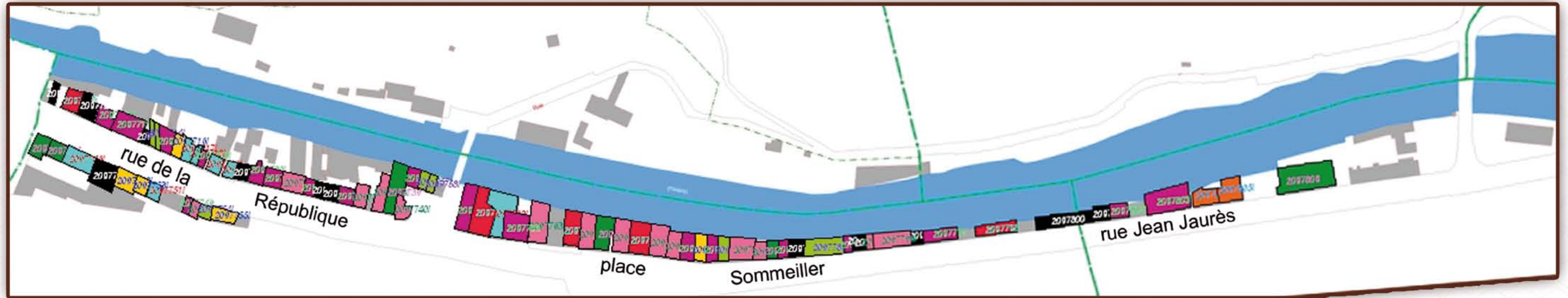
<sup>1</sup> La surface retenue pour ce calcul correspond à l'intégralité de la surface de vente ainsi qu'à la moitié (50%) des surfaces de réserve et de laboratoire





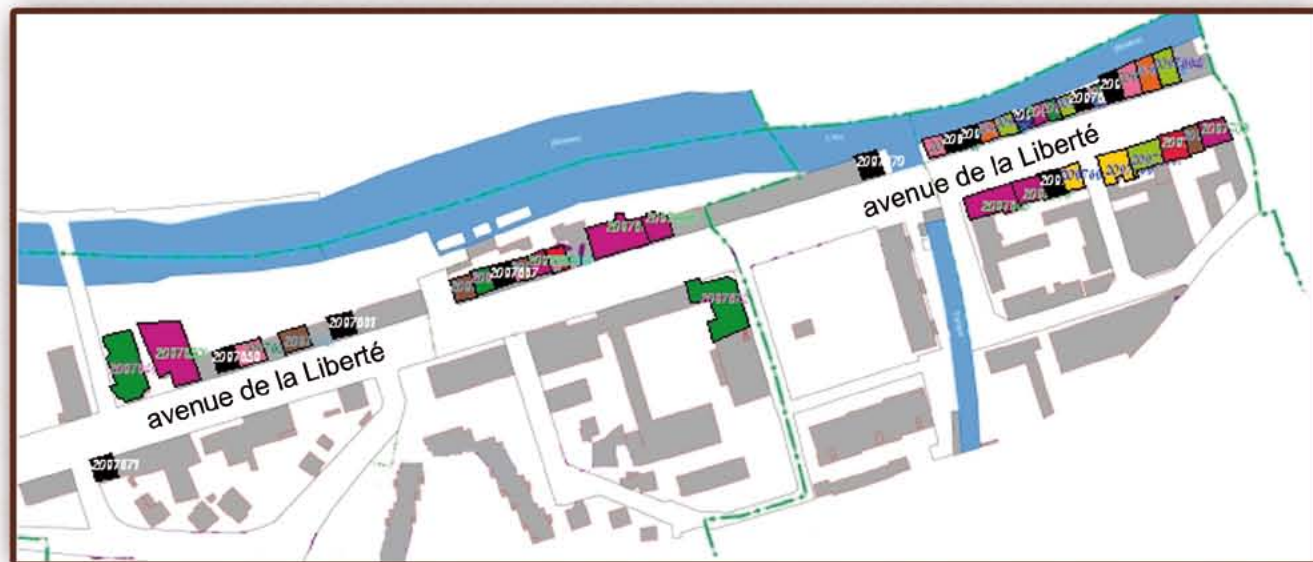
# PÔLE COMMERCIAL DE MODANE

Modane gare

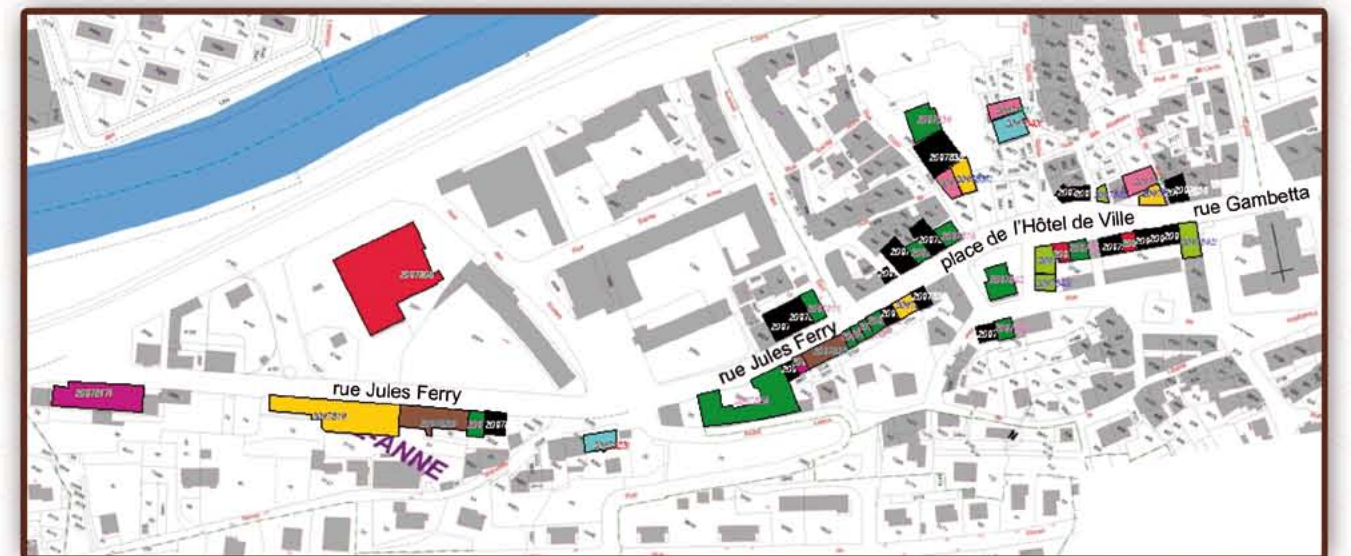


Fourneaux

Modane ville



Fourneaux - ZA Matussière



## LÉGENDE

-  Alimentaire
-  Culture-Loisirs-Cadeaux
-  Cafés-Hôtels-Restaurants
-  Services et autres activités commerciales
-  Equipement de la personne
-  Service public - Corps médical
-  Equipement de la maison
-  Bâtiment Travaux Publics
-  Santé-Hygiène-Beauté
-  Local vacant





# PÔLE COMMERCIAL DE MODANE

## OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

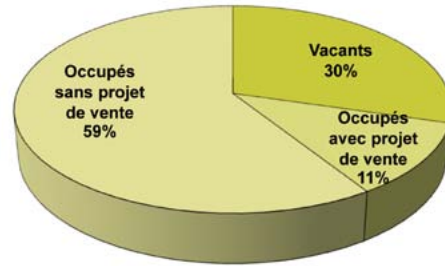
### 153 LOCAUX COMMERCIAUX

**109** locaux occupés

- 104 locaux occupés en centre-ville
- 79 locaux occupés sur la commune de Modane
- 30 locaux occupés sur la commune de Fourneaux, dont 5 dans la zone commerciale

**44** locaux vacants

- 30% de taux de vacance, soit plus que le seuil nécessitant un remembrement : à partir de 20%, les discontinuités commerciales deviennent telles qu'il est nécessaire de travailler sur un recentrage de l'offre active, sur un noyau plus compact et sur la réaffectation des cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre vers d'autres fonctions (habitat, bureaux, ateliers...)
- 32 locaux vacants sur la commune de Modane, essentiellement situées dans le centre-bourg (rues Jules Ferry et Gambetta)
- 12 locaux vacants sur la commune de Fourneaux, dont 1 dans la zone
- Il existe un projet d'occupation à court termes pour 19 de ces locaux vacants, dont 11 sur Modane (6 sur « Modane gare » et 5 sur « Modane ville ») et 8 sur Fourneaux



### 104 SURFACES COMMERCIALES EXPLOITÉES DANS LES CENTRES-VILLES

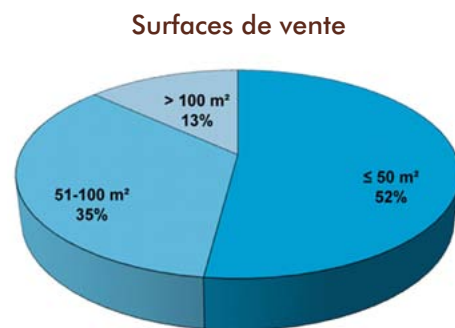
15 498 m<sup>2</sup> de surface commerciale  
9 495 m<sup>2</sup> de surface de vente  
750 mètres linéaires de vitrines (8 mètres linéaires en moyenne)

7,76 € HT/ m<sup>2</sup> /mois de loyer en moyenne<sup>1</sup>  
(68 répondants sur les loyers, soit 65% des 104 points de vente occupés en centre-ville).

Les loyers varient de 1,60 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 20 € HT/m<sup>2</sup>/mois.

4,42 € HT/ m<sup>2</sup> /mois de charges en moyenne<sup>1</sup>  
46 répondants sur les charges, soit 44% des 104 points de vente occupés en centre-ville).

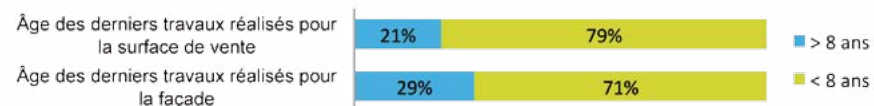
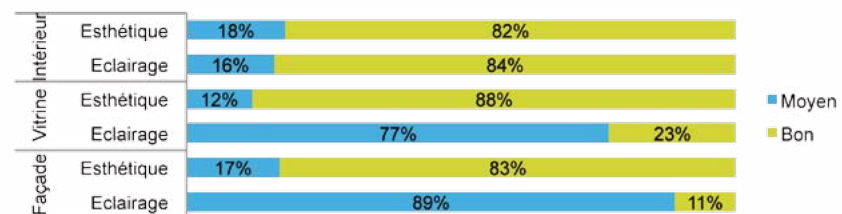
Les charges varient de 0,79 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 23,98 € HT/m<sup>2</sup>/mois.



### 5 SURFACES COMMERCIALES EXPLOITÉES DANS LES ZONES

6 080 m<sup>2</sup> de surface commerciale<sup>4</sup>  
4 420 m<sup>2</sup> de surface de vente  
49 mètres linéaires de vitrines

### APPRÉCIATION DES POINTS DE VENTE OCCUPÉS DANS LES CENTRES-VILLES



## PROFIL ET TYPOLOGIE DES ENTREPRISES

45% des entreprises de l'appareil commercial de Modane et Fourneaux sont des entreprises individuelles, 41% sont des SARL, et 9% sont des SA.

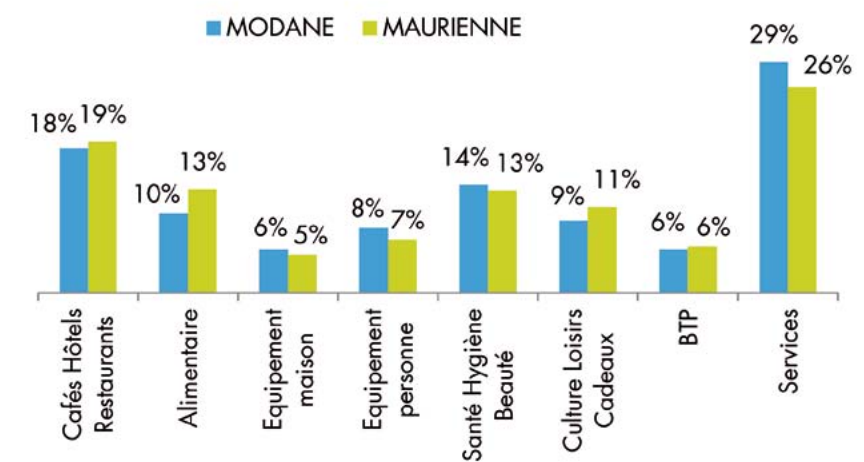
99% les entreprises ont une activité permanente (peu de saisonnalité).

Modane et Fourneaux comptabilisent 11 restaurants d'une capacité de 661 couverts au total (intérieur + terrasse) et 4 hôtels pour 62 chambres.

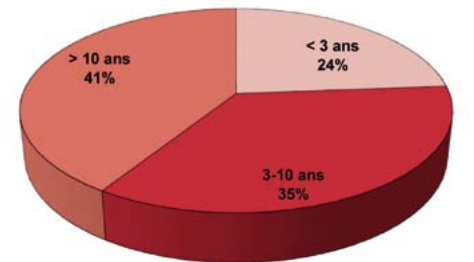
16 162 970 € de chiffre d'affaires annuel HT généré par les 60 entreprises de centre-ville (58%) ayant répondu à cette question ; ces 60 entreprises totalisent 6 424 m<sup>2</sup> de surface de vente.

4 306 €/m<sup>2</sup> (surface de vente) de chiffre d'affaires annuel HT en moyenne.

Le chiffre d'affaires annuel HT le plus faible est de 102 €/m<sup>2</sup> (surface de vente) et le plus important de 28 000 €/m<sup>2</sup> (surface de vente).



### Age des entreprises



La majorité des entreprises a plus de 10 ans, dont 21% a même plus de 20 ans.

## PROFIL ET PROJETS DES EXPLOITANTS

51% des exploitants ont repris une activité existante, les autres ayant créé leur activité.

77% sont indépendants.

45% sont propriétaires ou locataires de leur propre SCI.

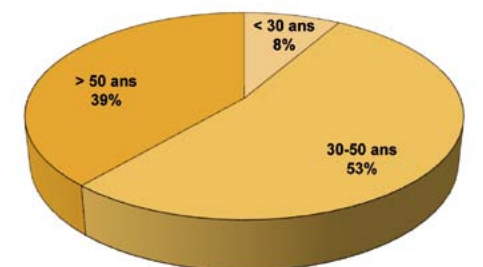
71% des exploitants ont le projet de se développer ou de s'agrandir.

16% souhaitent transmettre ou céder leur entreprise ; Parmi ces 17 exploitants ayant le projet de vendre, 15 sont situés en centres-villes et 8 sont des cafés, hôtels, restaurants

10% cherchent à se déplacer et aucun ne souhaite cesser son activité.

36% des exploitants adhèrent au GPCM (Groupement des Professionnels du Canton de Modane).

### Age des exploitants



La majorité des exploitants a entre 30 et 50 ans ; 13 exploitants ont 60 ans et plus, soit 11% des répondants.

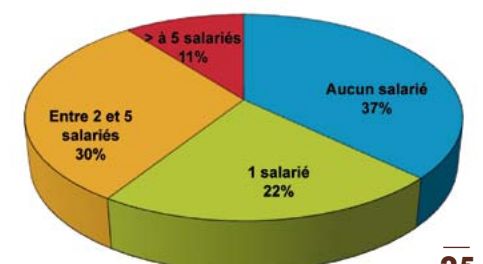
## EMPLOI

296 emplois dans les centres-villes (dont 192 emplois salariés), soit 1 emploi pour 53,36 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

65 emplois dans les zones (dont 61 emplois salariés), soit 1 emploi pour 93,54 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

361 emplois au total, dont 253 emplois salariés.

### Emplois salariés de l'appareil commercial



<sup>1</sup> La surface retenue pour ce calcul correspond à l'intégralité de la surface de vente ainsi qu'à la moitié (50%) des surfaces de réserve et de laboratoire



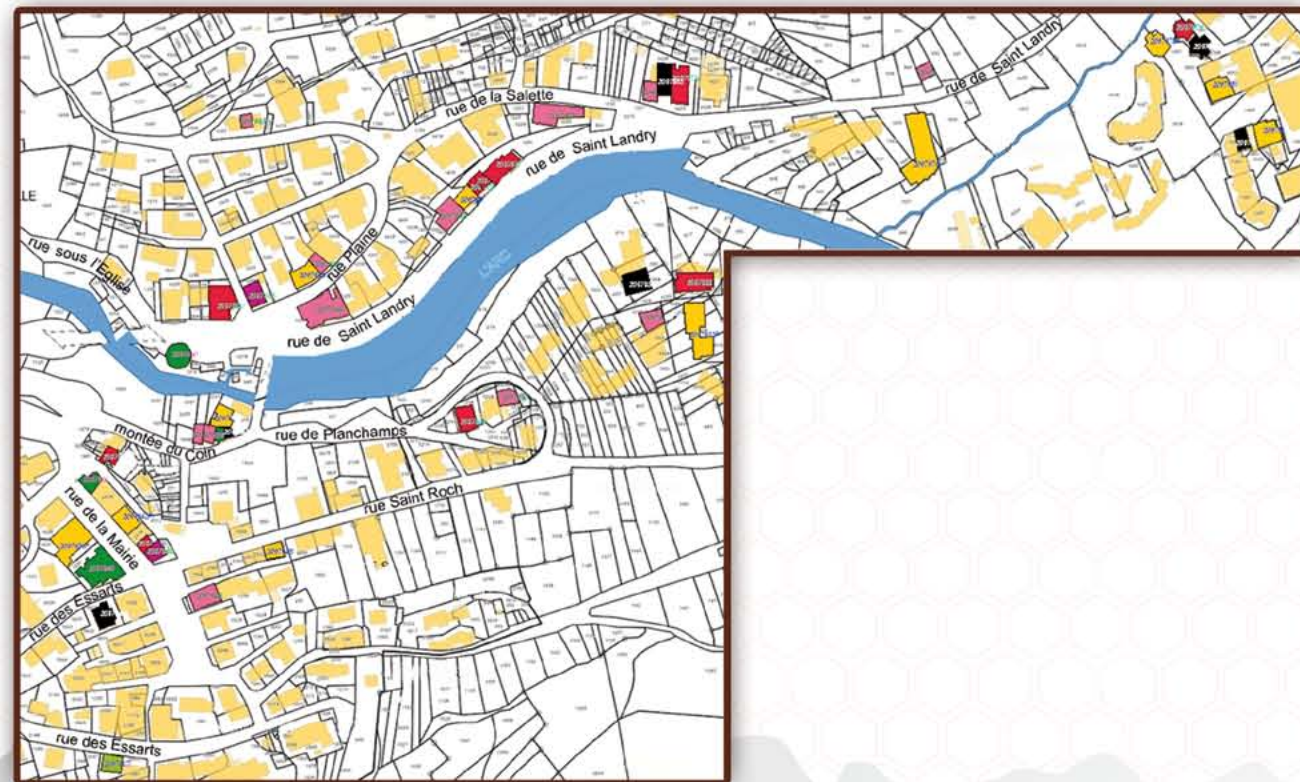


# PÔLE COMMERCIAL DE LANSLEBOURG

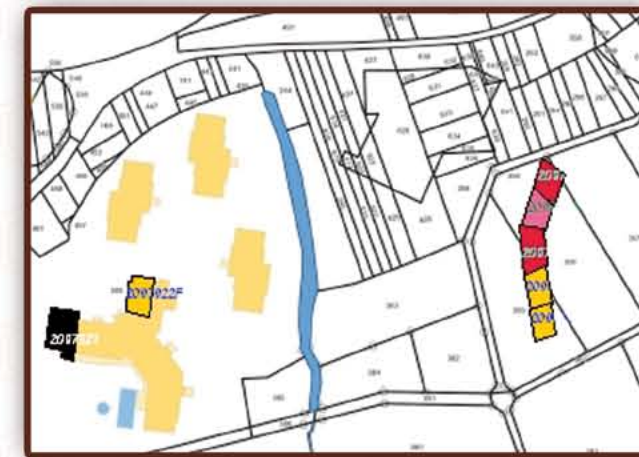
Lanslebourg  
(village)



Lanslevillard



Lanslebourg  
(Plan du Champs)



## LÉGENDE

-  Alimentaire
-  Cafés-Hôtels-Restaurants
-  Equipement de la personne
-  Culture-Loisirs-Cadeaux
-  Equipement de la maison
-  Santé-Hygiène-Beauté
-  Services et autres activités commerciales
-  Service public - Corps médical
-  Bâtiment Travaux Publics
-  Local vacant





# PÔLE COMMERCIAL DE LANSLEBOURG

## OCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

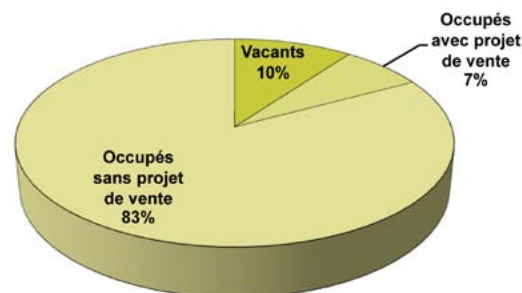
### 105 LOCAUX COMMERCIAUX

**95** locaux occupés

50 locaux sont situés sur Lanslebourg et 45 sur Lanslevillard

**10** locaux vacants

- 4 locaux vacants situés sur la commune de Lanslebourg ; il existe un projet de reprise à court terme pour chacun d'entre eux
- 6 locaux vacants situés sur la commune de Lanslevillard



## 95 SURFACES COMMERCIALES EXPLOITÉES DANS LES CENTRES-VILLES

**16 656 m<sup>2</sup>** de surface commerciale

**10 087 m<sup>2</sup>** de surface de vente

**692** mètres linéaires de vitrines (8 mètres linéaires en moyenne)

**12,08 €** HT/ m<sup>2</sup> /mois de loyer en moyenne<sup>1</sup>

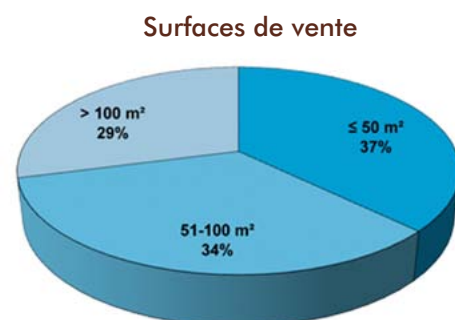
(51 répondants sur les loyers, soit 54% des 95 points de vente occupés en centre-ville).

Les loyers varient de 2,70 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 27,27 € HT/m<sup>2</sup>/mois.

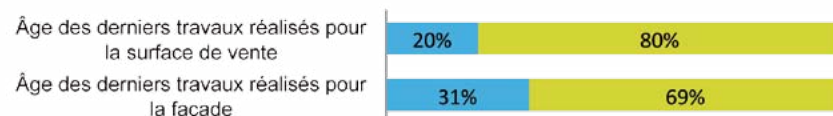
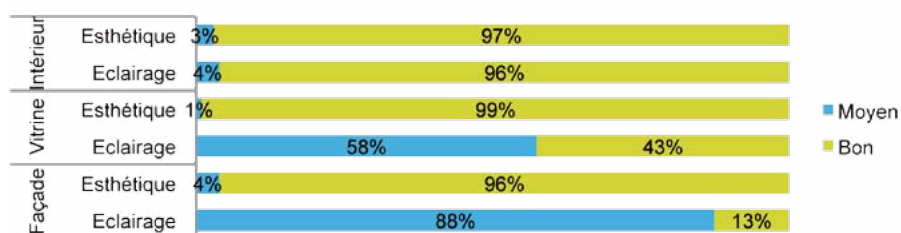
**3,52 €** HT/ m<sup>2</sup> /mois de charges en moyenne<sup>1</sup>

(39 répondants sur les charges, soit 41% des 95 points de vente occupés en centre-ville).

Les charges varient de 0,17 € HT/m<sup>2</sup>/mois à 14,71 € HT/m<sup>2</sup>/mois.



## APPRÉCIATION DES POINTS DE VENTE OCCUPÉS DANS LES CENTRES-VILLES



## PROFIL ET TYPOLOGIE DES ENTREPRISES

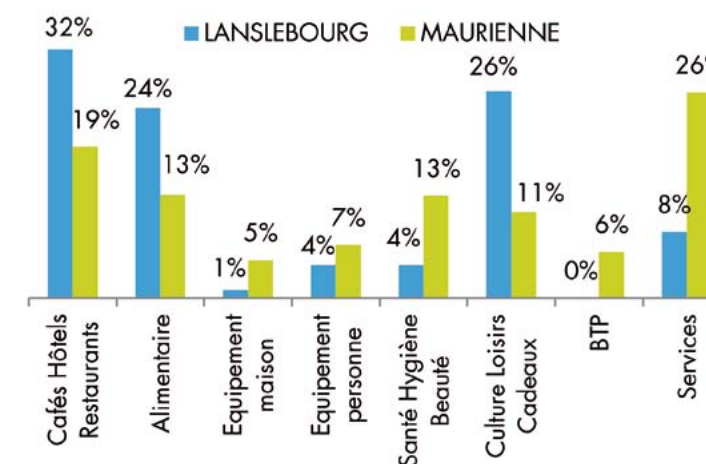
**60%** des entreprises de l'appareil commercial de Lanslebourg / Lanslevillard sont des entreprises individuelles, **33%** sont des SARL et **4%** sont des SA.

**55%** des entreprises ont une activité saisonnière (été / hiver ou seulement hiver).

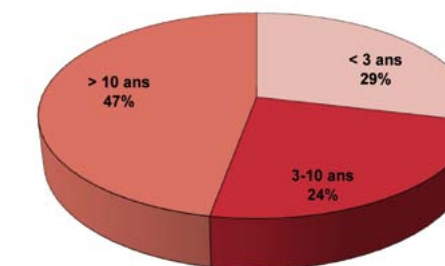
Lanslebourg et Lanslevillard comptabilisent **21** restaurants d'une capacité de **2 064** couverts au total (intérieur + terrasse) et **5** hôtels pour **85** chambres.

**15 299 300 €** de chiffre d'affaires annuel HT généré par les 46 entreprises (48%) des centres-villes ayant répondu à cette question ; ces 46 entreprises totalisent **5 843 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

**3 718 € /m<sup>2</sup>** (surface de vente) de chiffre d'affaires annuel HT en moyenne; il s'agit de la moyenne la plus faible de la vallée, mais la saisonnalité des entreprises ayant répondu à cette question fait relativiser ce rang. Le chiffre d'affaires annuel HT le plus faible est de 628 €/m<sup>2</sup> (surface de vente) et le plus important de 30 769 €/m<sup>2</sup> (surface de vente).



## Age des entreprises



La majorité des entreprises a plus de 10 ans, dont 24% a même plus de 20ans.

## PROFIL ET PROJETS DES EXPLOITANTS

**51%** des exploitants ont créé leur activité ; les autres ayant repris une activité existante.

**70%** sont indépendants.

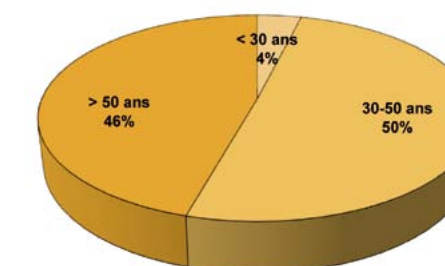
**44%** sont propriétaires ou locataires de leur propre SCI.

**80%** des exploitants ont le projet de se développer ou de s'agrandir.

**9%** souhaitent transmettre ou céder leur entreprise, **3%** cherchent à se déplacer et aucun ne pense cesser leur activité.

**63%** des exploitants adhèrent aux Unions Commerciales et artisanales de Lanslebourg et de Lanslevillard.

## Age des exploitants



La majorité des exploitants a entre 30 et 50 ans ; 17 ont 60 ans et plus, soit 17% des répondants

## Emplois salariés de l'appareil commercial



## EMPLOI

**264** emplois dans les centres-villes (dont **180** emplois salariés), soit 1 emploi pour **63,09 m<sup>2</sup>** de surface commerciale.

<sup>1</sup> La surface retenue pour ce calcul correspond à l'intégralité de la surface de vente ainsi qu'à la moitié (50%) des surfaces de réserve et de laboratoire





# LEXIQUE

## CELLULE COMMERCIALE OU LOCAL COMMERCIAL :

Local occupé par un commerce de détail, un service aux particuliers ou une agence.

## CESSATION :

La cessation définitive d'activité correspond à l'abandon de l'ensemble de l'activité. Il s'agit notamment de la fermeture du ou des établissements dans lesquels était exercée cette activité.

Elle peut être décidée volontairement par le chef d'entreprise lorsque la productivité de l'entreprise ne permet plus de faire face aux charges d'exploitation ou lorsque l'âge de la retraite est venu.

## CESSION :

La cession d'entreprise est la vente de celle-ci à un tiers dans les conditions du marché.

## INDÉPENDANT :

Un travailleur indépendant est à la fois entrepreneur, propriétaire (de ses moyens de production) et son propre employé. Il est maître de ses décisions concernant son travail.

Il ne travaille donc pas en réseau (succursale, franchise, groupement et autres)

## LINÉAIRE COMMERCIAL :

Alignement de cellules commerciales occupées.

## PÔLE COMMERCIAL :

Un pôle commercial est un regroupement de magasins proches les uns des autres. Par convention pour cette étude, il est composé d'au moins un établissement du commerce de détail (librairie, magasin d'habillement,...), d'artisanat commercial (boulangerie, boucherie,...) ou de service à la personne (coiffeurs,...).

Ainsi les pôles commerciaux peuvent être de taille très variable.

## SURFACE COMMERCIALE :

Dans le cadre de cette étude, la surface commerciale comptabilise la surface de vente ainsi que les surfaces de réserve et de laboratoire attenants.

## TAUX DE VACANCE OU TAUX DE MITAGE (SM CONSEIL / PIVADIS) :

Pourcentage de cellules commerciales vacantes par rapport au nombre total de cellules commerciales (actives ou vacantes).

On considère qu'un taux de mitage de 10 % correspond à un niveau usuel «acceptable».

Le taux de mitage moyen au niveau national est estimé par PIVADIS en 2013 à environ 12%.

Les seuils significatifs :

- 3% Taux incompressible correspondant aux mutations nécessaires (travaux, changements de propriétaires...)
- 10 % Taux usuel acceptable
- 15 % Seuil de risque de déstructuration : à partir de ce seuil, on observe des discontinuités commerciales qui peuvent être importantes et impliquer un affaiblissement de la fréquentation du site
- 20 % Seuil de nécessité de remembrement : à partir de ce seuil, les discontinuités commerciales deviennent telles qu'il est nécessaire de travailler sur un recentrage de l'offre active sur un noyau plus compact et sur la réaffectation des cellules commerciales situées en dehors de ce périmètre vers d'autres fonctions (habitat, bureaux, ateliers...)

## TRANSMISSION :

La transmission est la cession d'une entreprise à un membre de l'entourage du chef d'entreprise à titre gratuit ou pas.





**SYNDICAT**

*Pays de Maurienne*  
S A V O I E

Avec le soutien financier de l'Etat au titre du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services l'Artisanat et le Commerce) et de la Région Rhône-Alpes dans le cadre du CDDRA (Contrat Développement Durable Rhône-Alpes).

