

Contexte d'intervention

Située à 15 km de DIJON, sur un axe très utilisé reliant l'agglomération dijonnaise à SAINT-JEAN-DE-LOSNE (la D 968), la commune de THOREY-EN-PLAINE a vu sa population évoluer ces dernières années.

La municipalité entend maîtriser ce développement tout en offrant aux habitants, dont beaucoup travaillent à DIJON, une palette de commerces et services susceptibles de les satisfaire et de les inciter à consommer localement.

Suite au COVID 19 et à la crise sanitaire qui a lourdement impacté les commerces de proximité, la municipalité souhaite accompagner les commerces de proximité afin de maintenir et développer leurs activités et assurer ainsi des services essentiels en milieu rural et sur le territoire. Elle souhaite aussi profiter et anticiper des opportunités s'offrant à elle à l'image du cabinet médical qui va intégrer la maison de santé pluriprofessionnel et qui libère un espace au cœur de l'activité économique du village.

Après avoir pris quelques contacts et conduit une première réflexion, la CCI21 propose à la commune de THOREY-EN-PLAINE de mener une réflexion plus globale intégrant adjonction de services à la population, et problématique de transmissibilité de TPE, dans le cadre d'un nécessaire renforcement d'une centralité économique et commerciale du village.

La proposition qui est faite à la municipalité émane de 2 partenaires qui se sont associés récemment pour apporter une offre de services plus complète aux collectivités locales dans leurs problématiques de bourgs-centres : la CCI Côte-d'Or Dijon Métropole et SEDIA, société d'économie mixte.

La mission se déclinera en plusieurs phases :

- Réalisation d'une étude du contexte économique et urbain,
- Etude de faisabilité (analyse financière de la viabilité économique du projet),
- Etude programmatique,
- Estimation financière de l'opération,
- Montage financier et juridique,
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la recherche et la sélection d'exploitants.

A. Réalisation d'une étude du contexte économique :

Cette étude permettra d'appréhender le projet sur son territoire et d'en valider la pertinence. Elle sera basée sur des données statistiques issues de l'Observatoire Commerce de la CCI Côte-d'Or Dijon Métropole, et de l'INSEE.

La méthodologie utilisée permettra de diagnostiquer économiquement l'offre actuelle et d'évaluer le potentiel de consommation.

1. Présentation du contexte local : état des lieux

- ✓ Localisation du projet,
- ✓ Analyse urbaine synthétique,
- ✓ Population et catégories socio-professionnelles du bassin de vie,
- ✓ Services publics (école, poste etc...),
- ✓ Attractivité du territoire (équipements, sites),
- ✓ Projets du territoire.

2. Etude du marché potentiel

Cette étude portera sur les activités existantes ou souhaitées parmi lesquelles :

- Bar/tabac/PMU presse,
- Boulangerie,
- Salon de coiffure,
- Esthéticienne
- Garage automobile
- Autres activités (clinique vétérinaire, opticien)

Nous étudierons à tour de rôle :

- ✓ Environnement économique,
- ✓ Concurrence,
- ✓ Zone de chalandise,
- ✓ Calcul du marché potentiel.

B. Diagnostics de transmissibilité :

Alors que plusieurs activités sont en cours de cession dont :

- Bar/tabac/PMU presse,
- Boulangerie,
- Salon de coiffure.

Les diagnostics de transmissibilité permettront de mesurer la vitalité économique, d'aider les exploitants actuels à évaluer au mieux la valeur de leur fonds de commerce, de lever les freins à la transmission.

Ils permettront également d'alimenter la réflexion sur le projet de centralité à construire, notamment en alimentant le bilan financier de la future opération.

Ces diagnostics -effectués pour partie sur site- permettent :

- ✓ D'échanger avec les exploitants,
- ✓ D'identifier les freins à la transmission / analyse des contacts déjà pris et non transformés,
- ✓ De diagnostiquer les moyens et outils professionnels,
- ✓ De s'assurer du respect des normes réglementaires en vigueur (accessibilité, hygiène...),
- ✓ D'analyser le potentiel du marché sur lequel évolue les entreprises : comparatif de l'activité actuelle avec le potentiel marché et le champ sectoriel,
- ✓ De procéder à une analyse financière des entreprises afin d'en d'apprécier la rentabilité,
- ✓ De faire un point sur la situation juridique (contrats, baux, engagement vis-à-vis d'une agence immobilière...).