

Appel à projet Epicerie multiservices à Echalas

Date limite de dépôt des projets : 31 janvier 2025

Vous avez envie de créer ou de proposer un projet d'activité ?

Nous avons une proposition pour vous !

Dossier composé :

- du présent règlement ;
- du dossier de candidature ;
- de la présentation technique du local ;
- d'éléments d'étude de marché extrait de l'étude réalisée par AID Observatoire à l'échelle du centre-Village ;
- d'éléments extraits de l'étude de marché réalisée par Comptoir de campagne ;
- d'un prévisionnel financier indicatif réalisé par Comptoir de campagne.

Contact : Corentin Bonnet – chargé de mission commerce

Contact mail : entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr , TEL : 04 82 06 33 11

CONTEXTE

La commune d'Echalas, 1 944 habitants, est un village situé dans le département du Rhône, au-dessus de la vallée du Gier, dans le Parc nature du Pilat, et au sein de Vienne Condrieu Agglomération. La commune est constituée de hameaux qui offrent de beaux panoramas sur les monts du lyonnais et le plateau de Mornant.

La commune souhaite compléter son offre de commerces et services par l'accueil d'une épicerie multi-services. Dans ce cadre une étude réalisée par le cabinet AID Observatoire à la demande d'Echalas et de Vienne Condrieu Agglomération a confirmé un potentiel de développement pour cette activité. Par ailleurs, un projet d'épicerie sous enseigne « Comptoir de Campagne » avait été amorcé. En raison de difficultés financières ayant entraîné la liquidation judiciaire de l'entreprise disposant de plusieurs établissements en Auvergne-Rhône-Alpes et sans lien avec la pertinence économique du projet à Echalas, le projet de Comptoir de Campagne a été abandonné.

La commune souhaite accueillir un nouveau projet d'épicerie multi-services dans un bâtiment dont elle est propriétaire et qui a été intégralement rénové à cet effet.

REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET

1 LE LOCAL

1.1. **Situation**

Le local est situé au 2 rue de l'Eglise, soit au cœur de la commune dans la continuité du linéaire commercial existant.

Dans le cadre du schéma de développement commercial de l'Agglo, le centre-village d'Echalas est identifié comme un pôle de proximité communal. Ainsi, les commerces ont vocation à répondre aux besoins des habitants et des actifs d'Echalas. L'appareil commercial du centre-village est constitué d'un bar-restaurant, d'un salon de coiffure, d'un salon d'esthétique, d'un atelier de réparation de vélos, et est complété d'un marché hebdomadaire les vendredis après-midi. Un local boulangerie, appartenant à la commune, est actuellement inoccupé et peut faire l'objet d'un projet en lien avec l'épicerie multi-services (Ex. installation d'une nouvelle boulangerie avec espace de vente indépendant pour fournir notamment l'épicerie, ou transformation de la boulangerie en local de production uniquement avec un transfert de l'espace de vente dans l'épicerie).

Par ailleurs, la commune bénéficie de nombreux équipements publics de qualité (école, gymnase, médiathèque, salle des fêtes), d'un cabinet médical et d'une dynamique associative importante.



1.2. Description du local

Le local commercial proposé dispose d'une surface approximative de 152 m², dont 107 m² d'espace de vente répartie selon le plan en annexe. Une possibilité de terrasse extérieure de 25,6 m² le complète. Le local dispose d'une cuisine non équipée sans extraction préinstallée.

Le local a été créé par la commune par la rénovation et l'extension d'un bâtiment existant. Il est mis à disposition vide après vérification et mise aux normes du réseau électrique, de la plomberie, du clos et du couvert. L'aménagement intérieur complémentaire éventuel, la décoration et l'équipement intérieur sera à la charge du porteur de projet. Les travaux devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur et démarches administratives afférentes aux établissements recevant du public. Le local est accessible aux personnes à mobilité réduite.

La description technique du local est présentée dans la présentation du projet architecturale de Les Archinautes, sous le titre provisoire « L'épicerie de Fannette ». Le dessin des mobiliers et leur disposition sont indicatifs, le mobilier seront à acquérir et installer par le porteur de projet. Les revêtements sols et murs, dispositifs de chauffage, VMC, éclairage sont installés par la commune.

1.3. Bail commercial

La commune d'Echallas, propriétaire des murs, proposera un bail commercial, régi par les dispositions de l'article L.145-1 et suivant du Code de commerce. Le bail sera destiné à une

activité d'épicerie et toutes activités complémentaires indiquées dans la réponse à l'appel à projet. Un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer sera exigé.

1.4. Loyer

Le loyer proposé mensuel est estimé à 550 €/mois (sous réserve de la délibération) non-redevable de TVA. Il sera payable mensuellement à la commune. Les charges de taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont estimées à 450 € / an. Les fluides sont à la charge de l'entreprise.

2 LES CANDIDATURES

2.1 Projets éligibles

Les conditions d'éligibilité :

- Création d'une épicerie multi-services
- L'activité peut être portée par une entreprise existante ou via la création d'une nouvelle entreprise.

Les activités complémentaires à l'activité principale d'épicerie multi-services sont éligibles et seront appréciées selon les critères de sélection. La provenance des produits sera également particulièrement étudiée lors de la sélection. Un sourcing local et un recours aux circuits-courts (dans la mesure du possible selon les produits) seront des éléments importants dans le choix du jury.

2.2 Modalités de réponse à l'appel à candidature

Les porteurs de projet sont invités à remplir un dossier de candidature et l'ensemble des pièces annexes. Le dossier de candidature est disponible et téléchargeable sur le site internet <https://entreprendre.vienne-condrieu-agglomeration.fr> et peut être sollicité auprès de : Corentin Bonnet - Vienne Condrieu Agglomération entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr ou au 04 82 06 33 11.

Un dossier en version numérique est à envoyer par mail à :

entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr.

2.3 Délais de réponse

Les candidatures devront être adressées avant le 31 janvier 2025 18 h. Aucune indemnité ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par la commune dans le cadre d'un comité de sélection. Les dossiers seront examinés en séance selon les critères suivants :

- la viabilité économique du projet ;

- la qualité et la nature de l'offre proposée dont :
 - o l'origine local des produits proposés ;
 - o la variété de services proposés.
- l'expérience et la motivation ;
- la capacité du projet à s'intégrer dans l'environnement commercial ;
- la cohérence du projet par rapport au local.

Compte tenu des études de marché et du projet initial d'épicerie travaillé par la commune, une importance forte sera donnée au caractère local des produits proposés à la vente. Par ailleurs, considérant le local boulangerie vacant à proximité du projet, une proposition de partenariat avec un boulanger à venir ou l'intégration d'une offre de boulangerie dans le projet sera apprécié.

La commune, par l'intermédiaire de l'Agence éco, se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision. Le comité de sélection auditionnera les candidatures éligibles pour lesquelles un dossier complet aura été remis dans les délais. Les projets non retenus pourront bénéficier d'un accompagnement par les acteurs de la création et être éventuellement orienté vers d'autres solutions immobilières par l'Agence éco.

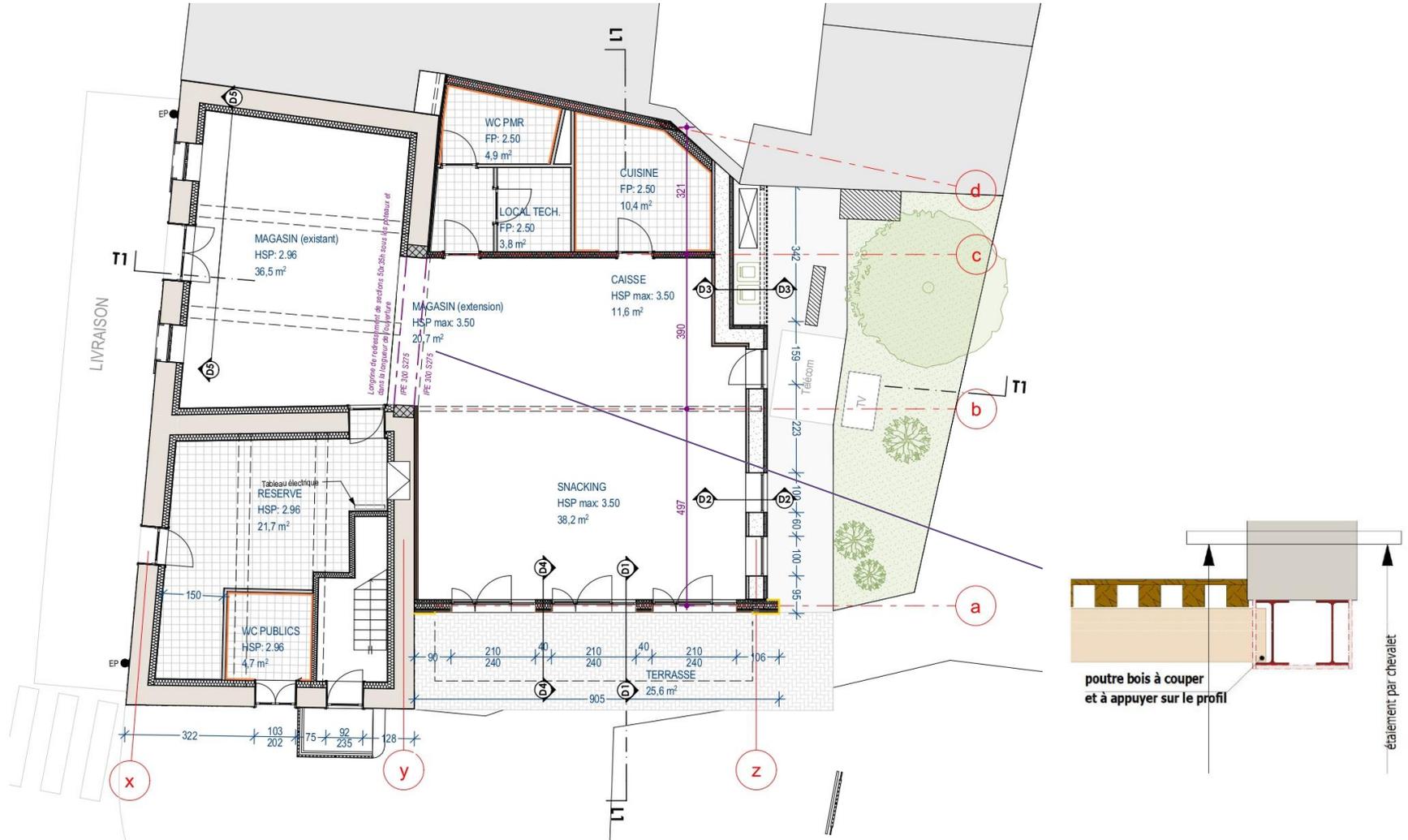
L'épicerie de la Fanette,

un lieu de convivialité à Echaldas



2. Sujets techniques

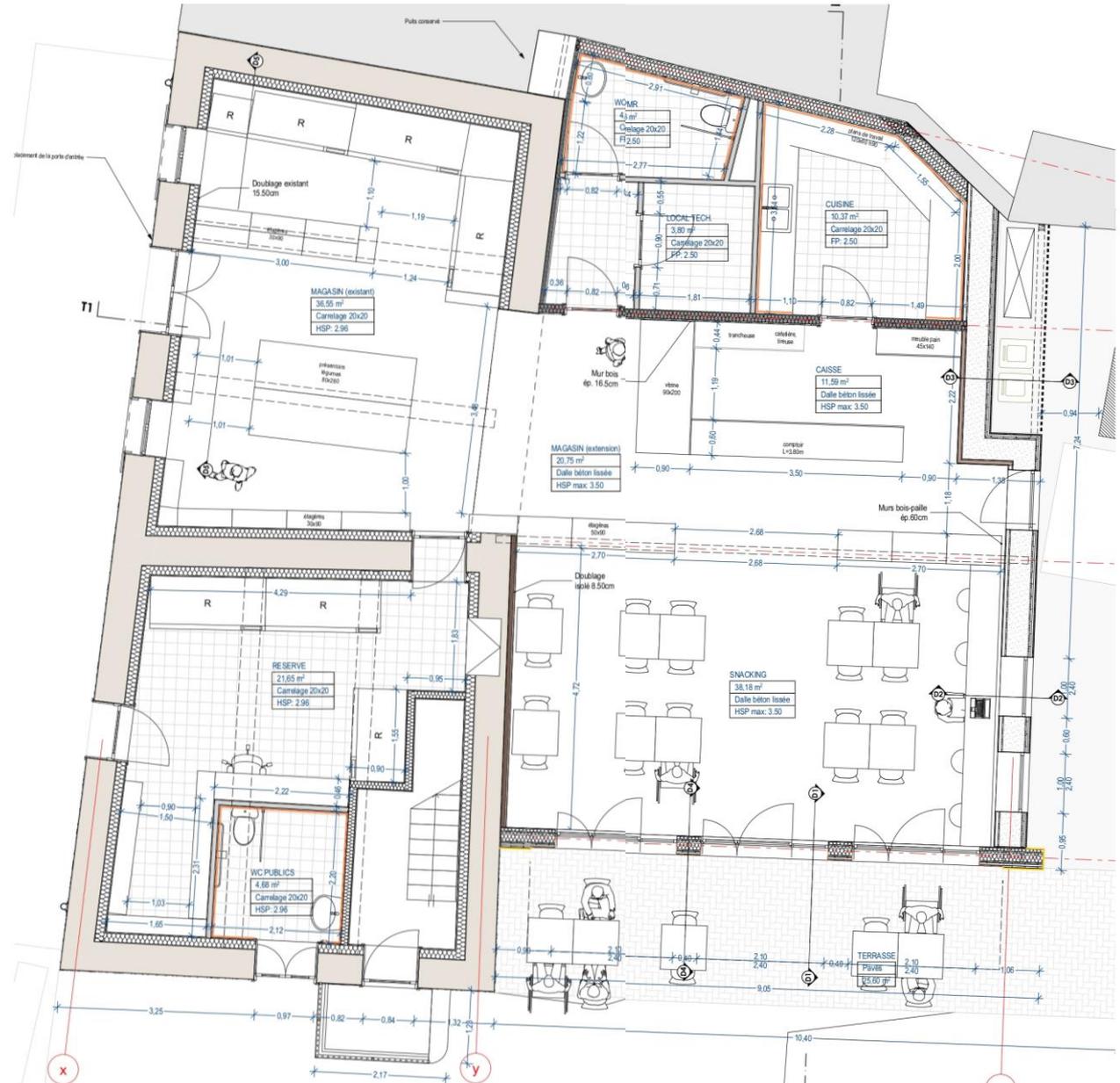
2.1 Systèmes constructifs



2. Sujets techniques

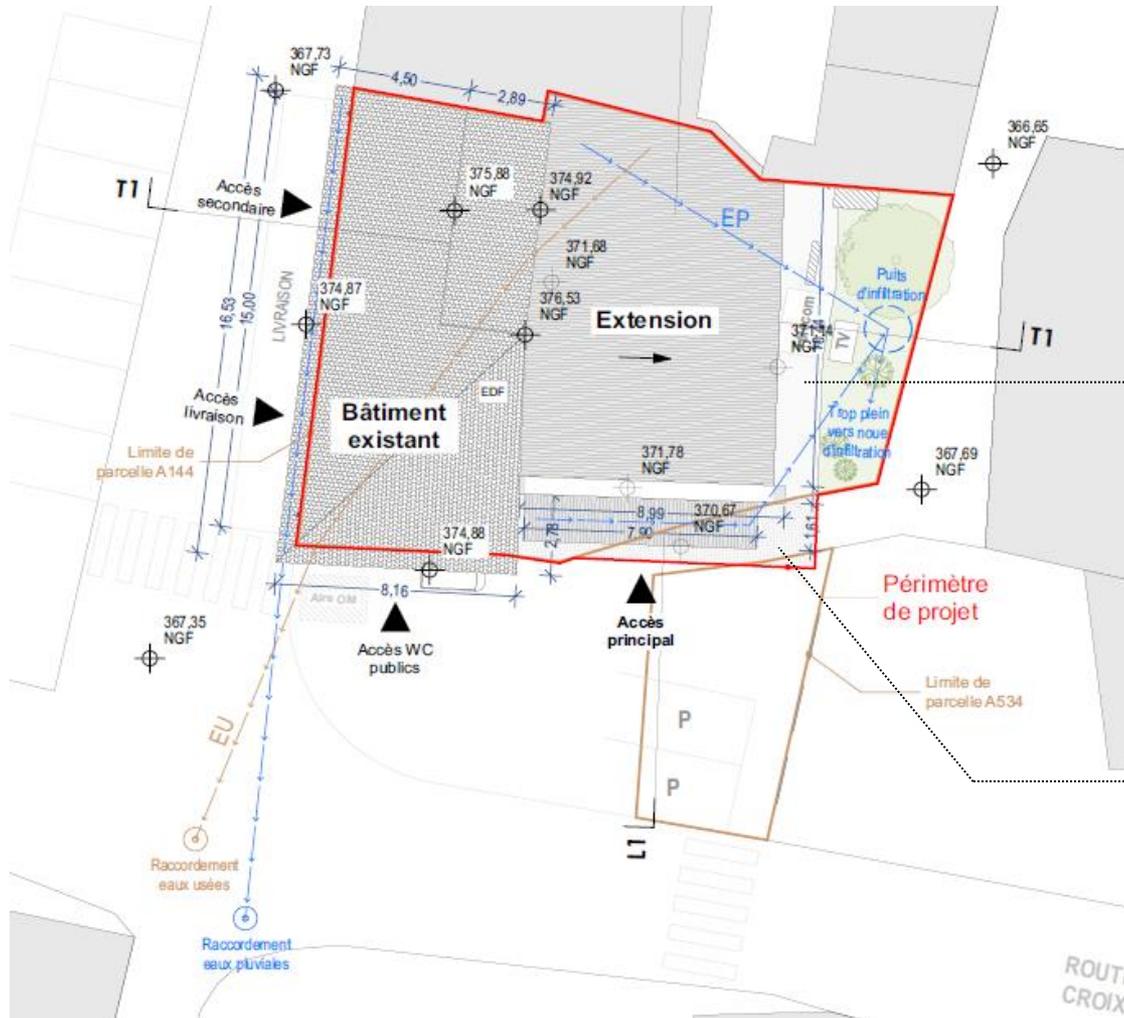
2.6 Matériaux de revêtement (intérieur)

PLAN DES SOLS

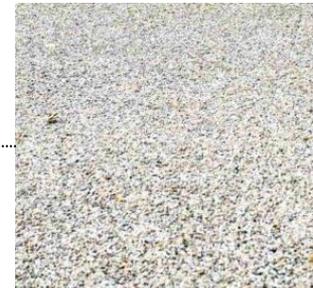


2. Sujets techniques

2.6 Matériaux de revêtement (extérieur)



Stabilisé

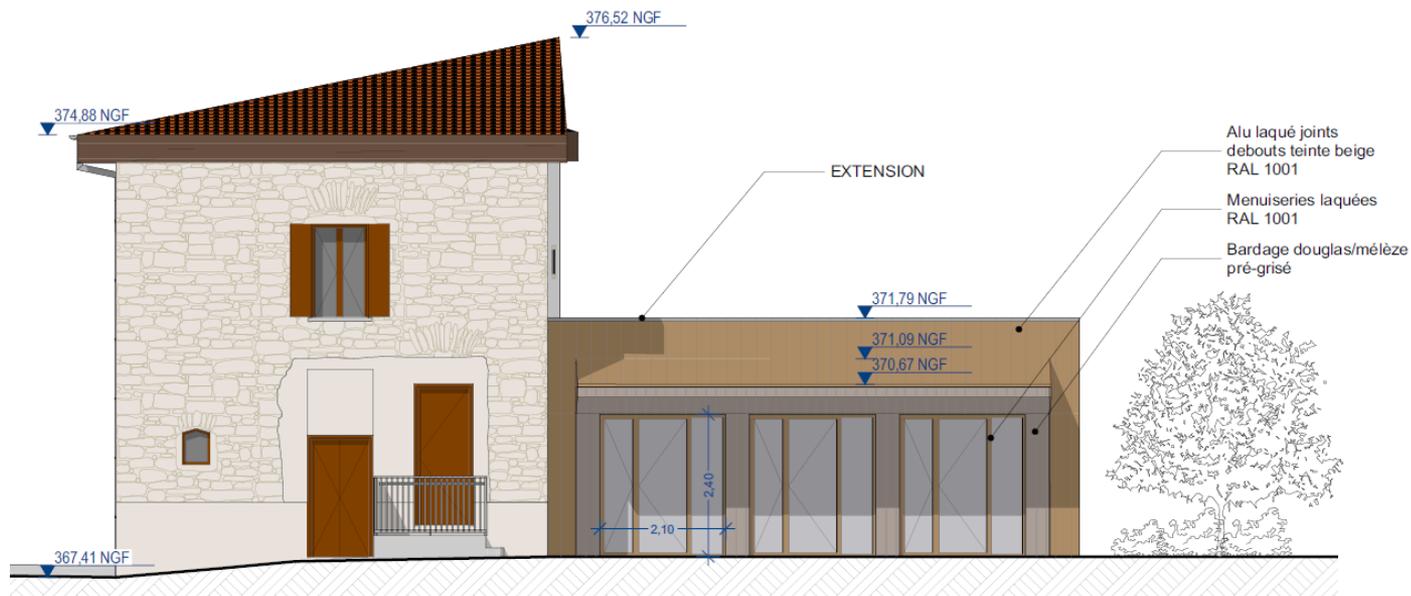


Pavés



2. Sujets techniques

2.6 Matériaux de revêtement (façade)



Pierre



RAL 8004 brun cuivré



RAL 1035 beige



Bardage bois pré grisé

2. Sujets techniques

2.6 Matériaux de revêtement (façade)



RAL 1035 beige



Bardage bois pré-grisé

Merci pour votre attention.



Vienne
Condrieu
Agglomération



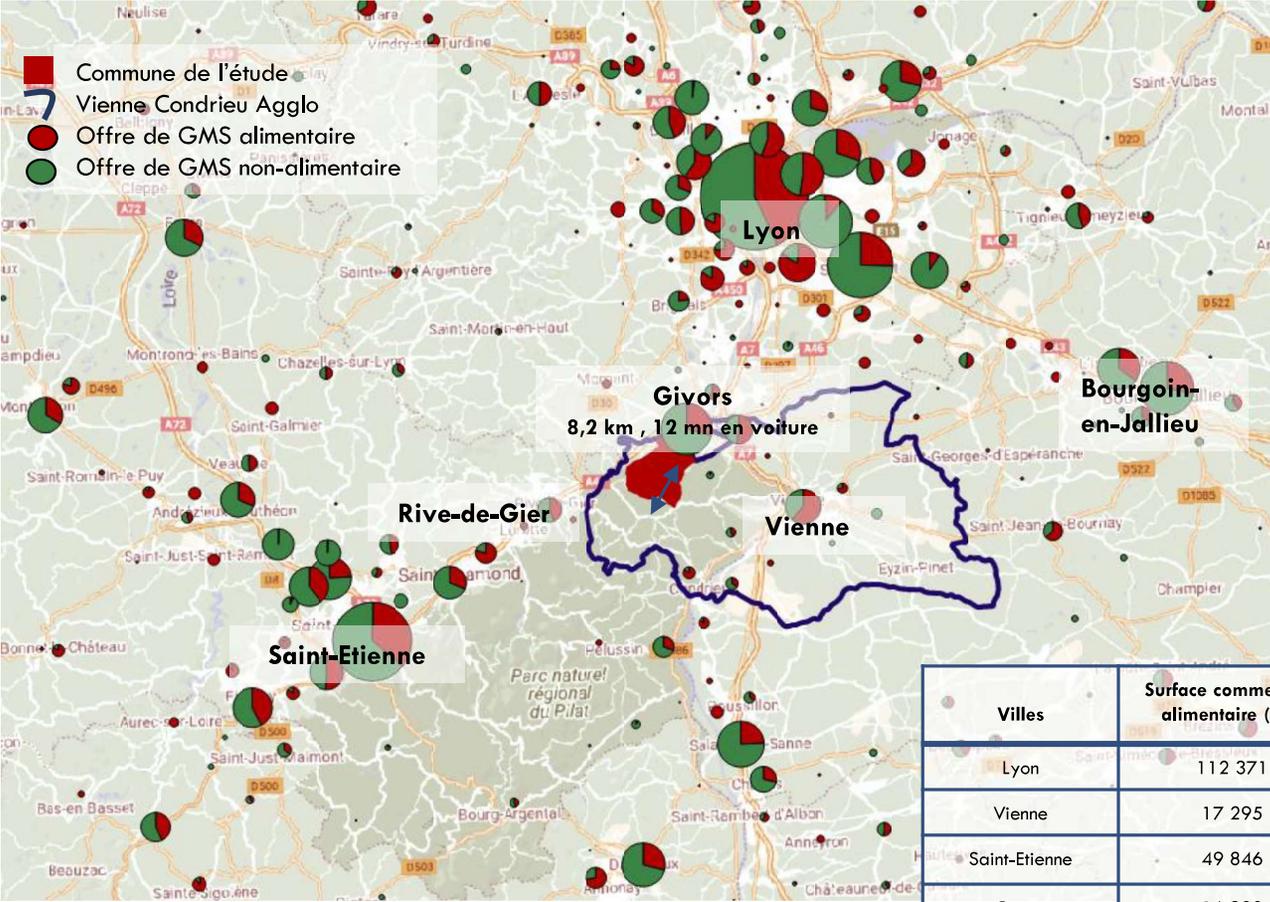
Analyse de commercialité du centre-bourg d'Echalas



3 avenue Condorcet, 69100 Villeurbanne
24 rue Louis Blanc, 75010 Paris
59 allée Jean Jaurès, 31000 Toulouse
2 rue Crucy, 44000 Nantes

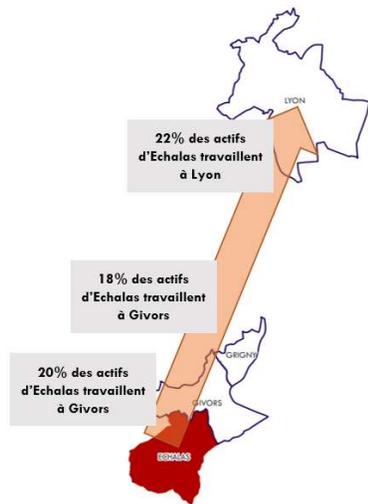
David SARRAZIN – Directeur associé
Camille PICHOT – Chargée de projet

SITUATION GEOGRAPHIQUE



- **Structure spatiale de l'offre commerciale :**
 - Répartition de l'offre alimentaire et non alimentaire sur l'axe Lyon/Givors/Saint-Etienne
- **Une évasion de consommation vers Givors :**
 - La ZA de Givors à moins de 10 km est située sur le trajet domicile travail de la majorité des actifs habitant Echalas (60% des actifs habitant Echalas travaillent à Lyon, Givors ou Grigny)
 - Dans une moindre mesure, une évasion de la consommation à Rive-de-Gier (trajet Saint-Etienne/Echalas)

Villes	Surface commerciale alimentaire (m2)	Surface commerciale non-alimentaire (m2)
Lyon	112 371	148 219
Vienne	17 295	10 906
Saint-Etienne	49 846	88 138
Givors	16 380	58 103
Rive-de-Gier	5 874	13 215



Source(s) : LSA Expert _ Traitement AID



GENERATEURS DE FLUX



Source(s) : Repérage AID, 21/01/2022

- **Un « grand centre » dans un périmètre de 500m environ qui comprend les services, équipements et activités artisanales**
- **Les services et équipements à proximité des commerces, générateurs de flux à fréquences multiples :**
 - Quotidienne : école, accueil jeunes enfants, EPHAD, city-stade
 - Hebdomadaire : médiathèque, gymnase, boulodrome
 - Occasionnelle : mairie, centre médical, salle des fêtes
- **Des aménagements et les renforcements récents ou en projet des services de la commune, vecteurs d'attractivité et de fréquentation :**
 - Déplacement de l'école
 - Création du centre médical et de la médiathèque
 - Projet de coworking
- **Le cœur de bourg (centre-bourg ancien) regroupant les commerces, structuré autour de la place de l'Eglise**

LE MARCHÉ D'ECHALAS

« Son ambiance familiale et intergénérationnelle et ses producteurs toujours plus nombreux : le marché hebdomadaire fête son dixième anniversaire. »

Source : article du progrès « Le marché de producteur fête ses 10 ans », publié le 09/11/2021

- **Présentation du marché :**
 - Le vendredi après-midi sur la place de l'Eglise depuis 10 ans
 - Un marché de producteurs locaux (pas de revendeurs)
 - Des commerces qui acceptent la carte bleue comme moyen de paiement
 - 8 étals réguliers
 - Une clientèle majoritairement composée des habitants d'Echalas (environ 70% des visiteurs) mais aussi la présence d'habitants de la zone de chalandise et Givors
 - 20 – 25% des visiteurs sont des habitants des hameaux de la commune
- **Des animations ponctuellement organisées sur le marché qui amènent des visiteurs supplémentaires :**
 - Venue de producteurs de produits spécifiques : escargots, miel...
 - Succès du marché de Noël
- **Des évolutions dans la fréquentation du marché :**
 - Un bon fonctionnement depuis sa création il y a 10 ans
 - Le succès du marché pendant la crise sanitaire
 - Une période post covid difficile, une baisse de dynamique actuelle liée à une fréquentation de nouveaux visiteurs inférieure à la perte d'anciens visiteurs habitués
 - Une petite saisonnalité du marché perceptible par les commerçants
- **Un manque d'offre de légume certains jours de marché**

LES ENJEUX DU MARCHÉ

- **Pour le centre-bourg/ la commune :**
 - Un apport de clientèle aux commerces sédentaires
 - Un facteur d'animation hebdomadaire cohérent avec les usages de la place de la mairie : lieu de rencontres, de convivialité et de loisirs (pétanque)
 - Un atout d'attractivité pour l'installation de nouveaux habitants
- **Pour les habitants :**
 - Un accès aux produits locaux
 - une alternative à la dépendance à la voiture particulièrement importante pour les personnes âgées
- **Pour les producteurs locaux :**
 - Un point de vente centralisé, un rendez-vous hebdomadaire important pour l'activité des producteurs

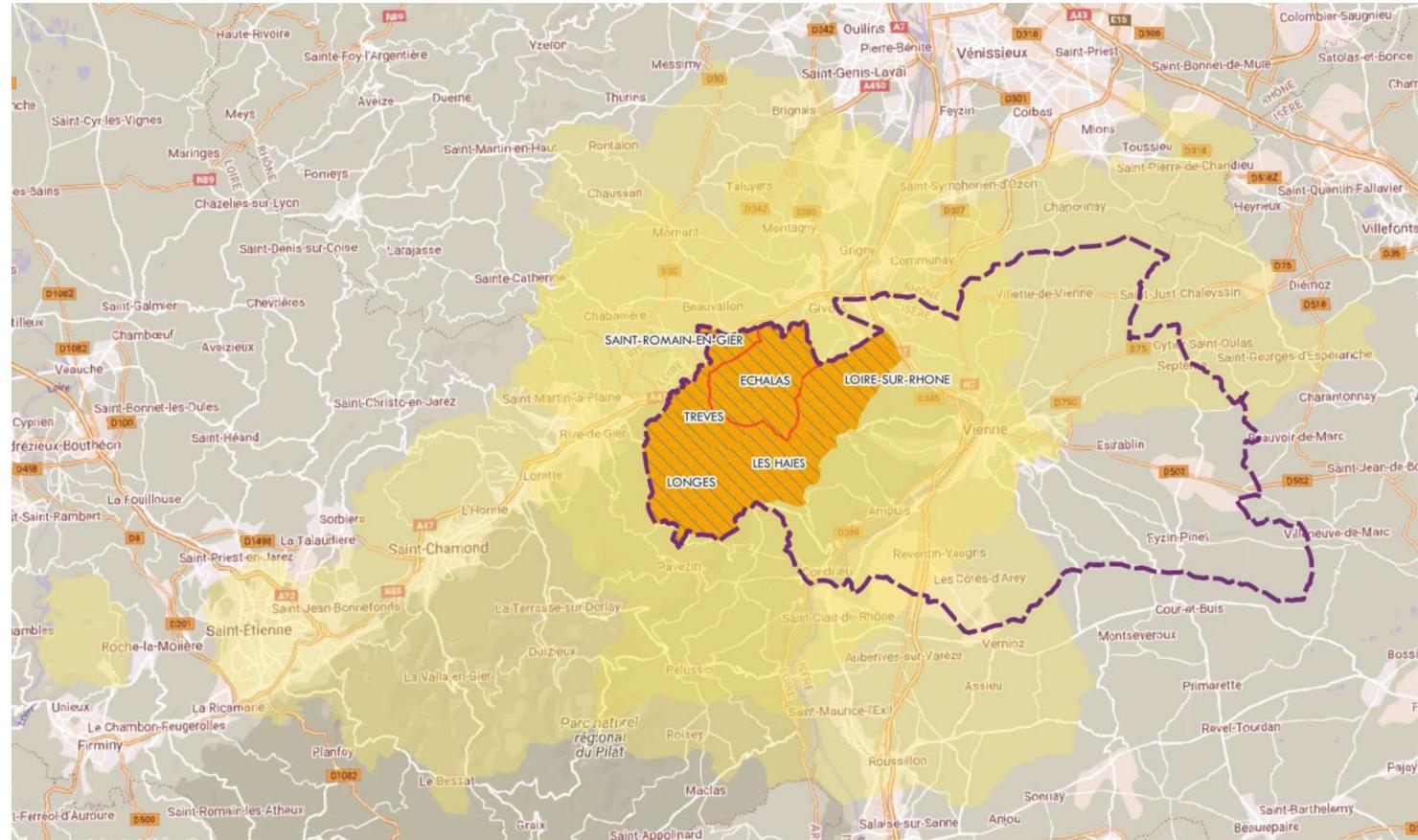


Source(s) : repérage AID Marché d'Echalas le 4 février 2022

ZONE DE CHALANDISE D'ECHALAS

La zone de chalandise est la zone géographique de laquelle provient la majeure partie de la clientèle / patientèle / usagers de l'offre de commerce et de services d'Echalas

-  Commune de l'étude
-  Vienne Condrieu Agglomération
-  Zone de chalandise « naturelle »
-  Zone de chalandise ressentie par les commerces/services du quotidien
-  Zone de chalandise ressentie par les artisans/commerces occasionnels



Source(s) : entretiens AID _ 21/01/2022

SEGMENTS DE CLIENTÈLE POTENTIELLE DU CENTRE-BOURG

		Clientèle occasionnelle	
Segments de clientèle	Clientèle locale	Clientèle active	Clientèle touristique et de passage
Poids	1 901 habitants à Echalas 5 621 – Zone de chalandise (hors Echalas)	281 actifs travaillent à Echalas	Clientèle touristique : marcheurs, cyclistes Clientèle de passage : visiteurs liés à la pratique du handball Artisans, prestataires de services
Apports potentiels au commerce du centre-bourg	Consommation quotidienne, occasionnelle et exceptionnelle	Restauration, services de façon occasionnelle	Restauration, loisirs et culture de façon occasionnelle

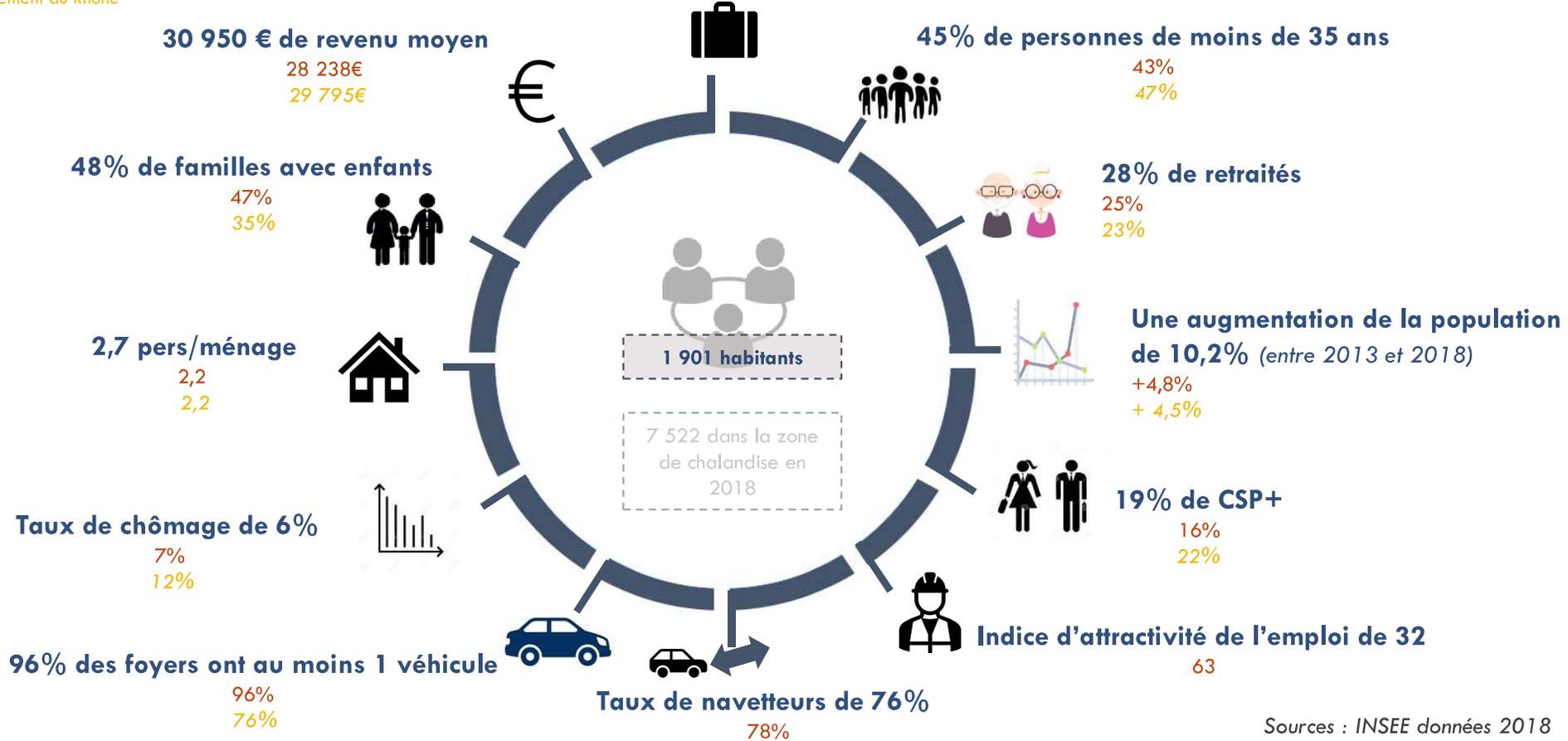
Sources : INSEE données 2018



PROFIL DE LA CLIENTELE LOCALE

- | Commune d'Echalas
- | Zone de chalandise
- | Département du Rhône

18% des foyers ont emménagé il y a moins de 5 ans à Echalas



Sources : INSEE données 2018



POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES MARCHANDES

	Chiffre d'affaires additionnel total (en k € HT)	Nombre d'activités additionnelles	Précisions
Boulangier Pâtissier	21 k €	-	
Primeur	29 k €	1	Un potentiel présent pour une activité concentrant une offre diversifiée (mais insuffisant pour une activité proposant un segment unique de produit)
Fromager	26 k €		
Boucher Charcutier	48 k €		
Caviste	27 k €		
Supérette	125 k €		
Tabac Presse	31 k €		
Poissonnier	5 k €	-	
Restaurants	112 k €	1	Potentiel de complément des activités existantes
Cafés, bistrot	41 k €		
Coiffeur	36 k €	-	
Institut de beauté	19 k €	-	Relocalisation possible de l'institut existant (clientèle déjà constituée de l'institut de beauté)
Pharmacie - Parapharmacie	459 k €	1	
TOTAL	986 k €	3	

Méthodologie

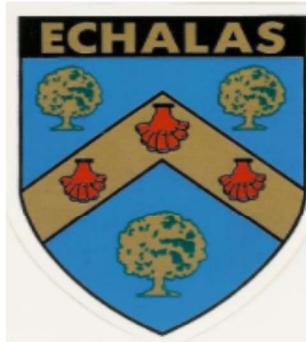
- Augmentation des parts de marché du commerce d'Echalas
- Evolution tendancielle du chiffre d'affaires du commerce actuel d'Echalas
- Apports flux de passage estimés à 10%

Sources : étude de marché AID



ETUDE DE MARCHE :

IMPLANTATION DE COMPTOIR DE CAMPAGNE A ECHALAS





SOMMAIRE

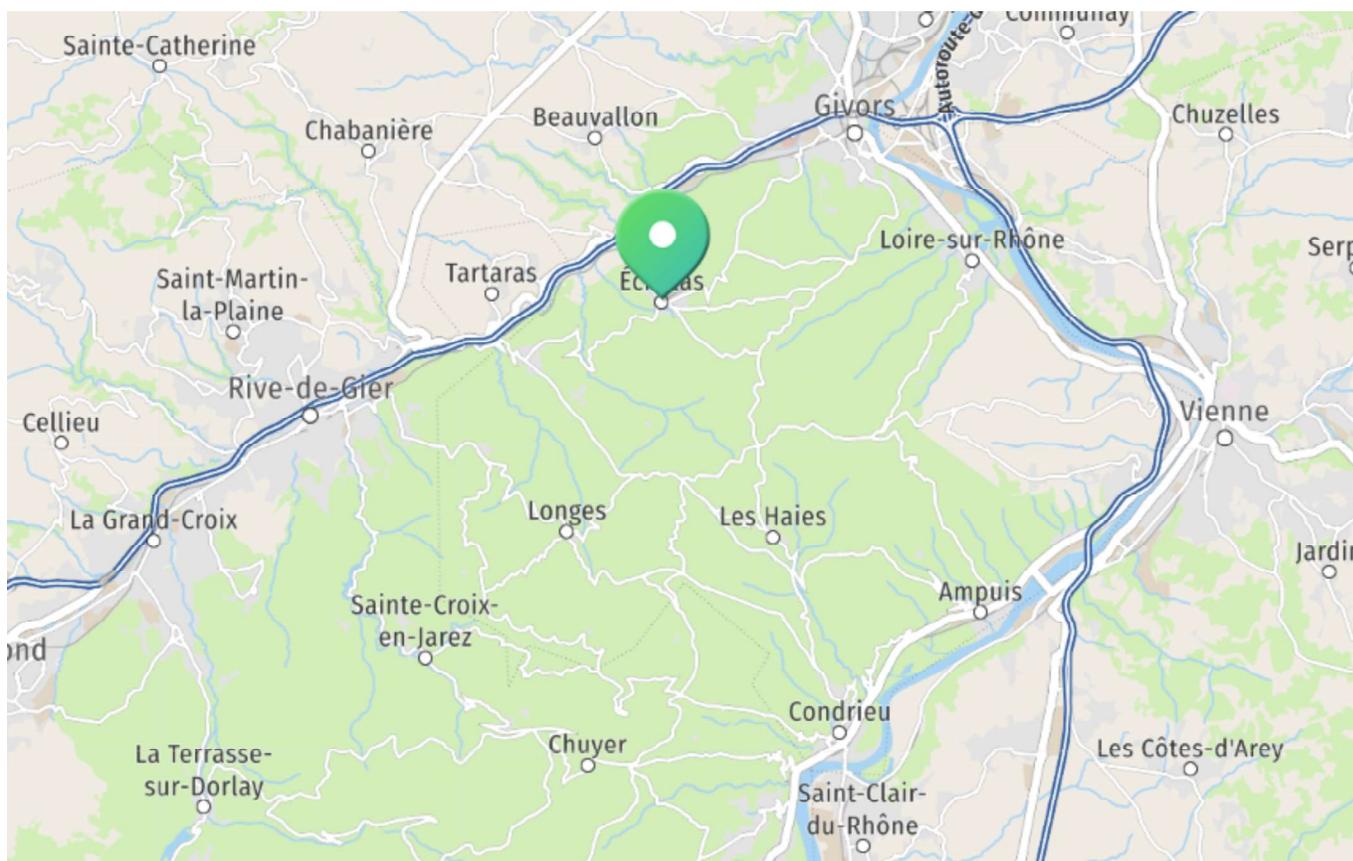
1 - ECHALAS ET SON ENVIRONNEMENT	2
1-1 LES VILLAGES ENVIRONNANTS	3
1-2 LE VILLAGE D’ECHALAS	14
1-3 CONTEXTE DE L’ETUDE : UNE NOUVELLE EQUIPE MUNICIPALE MOBILISEE POUR « L’ESPRIT VILLAGE » D’ECHALAS	29
1-4 ZONE DE CHALANDISE DU PROJET COMMERCIAL	28
2 – LES PROPOSITIONS DE COMPTOIR DE CAMPAGNE	30
2-1 LA GENESE DU PROJET COMPTOIR DE CAMPAGNE.....	30
2-2 LE CONCEPT DE COMPTOIR DE CAMPAGNE.....	30
2-3 LES PRODUITS PROPOSES	33
2-4 LES SERVICES PROPOSES	36
3 – LE BUSINESS PLAN	40
4 – LE PROJET D’AMENAGEMENT	43
5 – PROCHAINES ETAPES	46
6 – CONCLUSION	46
7 – ANNEXES.....	48

1 - ECHALAS ET SON ENVIRONNEMENT

ECHALAS est un village situé dans le département du RHONE, en région AUVERGNE-RHONE-ALPES. Situé à proximité de Givors, au-dessus de la vallée du Gier, sur les premiers plateaux du Pilat, la commune est constituée de hameaux qui offrent de beaux panoramas sur les monts du Lyonnais et le plateau de Mornant. Plusieurs sentiers balisés au départ de la place de l’église permettent aux curieux et randonneurs de découvrir ces paysages venteux, entre 200 et 300 mètres d’altitude.

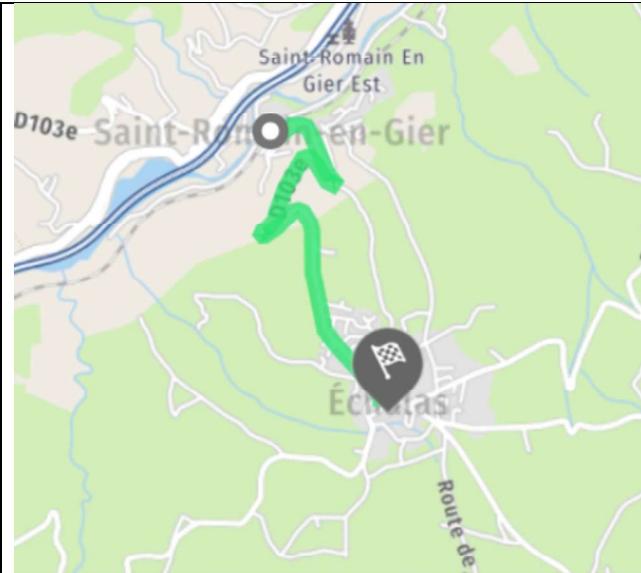
Ce village de 1970 habitants (2021) est rattaché à VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION. Ses habitants sont appelés les Chalarons et Chalaronnes.

1-1 LES VILLAGES ENVIRONNANTS



Pour confirmer le potentiel d'attractivité d'un commerce Comptoir de Campagne à ECHALAS, nous avons étudié les villages avoisinants, dans un rayon de 10 km. La zone de chalandise doit être suffisante pour permettre la pérennité de l'activité. Pour chaque commune, nous observons notamment le positionnement géographique (ECHALAS et principaux pôles commerciaux), les commerces et services proposés, le tourisme, l'offre éducative, les initiatives locales (associations...). Cela nous renseigne sur la vie locale et les possibilités de collaborations avec des producteurs locaux, écoles, associations....

ST ROMAIN-EN-GIER (69700)



579 habitants (2017)

Accessibilité

Echalas : 2,9 km (env.4mn)

Givors : 7,2 km (9min) : Leader Price, Leclerc, Carrefour (zone commerciale des 2 vallées)

Rive-de-Gier : 9,8 km (15 min) : Intermarché, Carrefour Market, Lidl

Patrimoine et visites	Hôtellerie et restauration	Production et vente alimentaire	Autres commerces et sociétés
	Petit Volsci (pizza)	O'barapapa : Bar / Tabac / Epicerie / Journal local / gaz / dépôt de pain : avec le contexte Covid, le propriétaire est en train de renforcer l'activité épicerie pour compenser l'activité Bar qui est fermée	Vente et entretien portails
	Le Roc de St Romain		Traiteur
			Conseil, gestion administrative et financière
Enfance et scolarité	Associations et activités (culture, sport, sorties...)	Professionnels et services de santé	Autres services à la personne
1 établissement scolaire	Bibliothèque (3h/sem)	1 annexe de la maison de santé de St Andéol pour accueillir 1 médecin généraliste	
1 cantine scolaire associative	6 associations (parents d'élèves, pêche, pétanque, football, animations locales)		

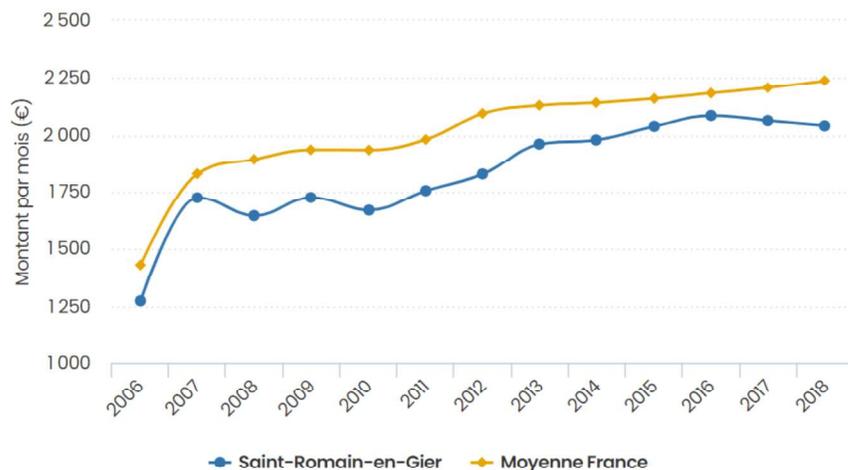


Les habitants de Saint-Romain-en-Gier (Rhône) déclarent des revenus annuels de **2 040 € / par mois** pour un foyer fiscal moyen, soit **24 480 €** par an et par foyer.

Source : calculs JDN d'après ministère de l'Economie, 2018

Evolution des revenus à Saint-Romain-en-Gier

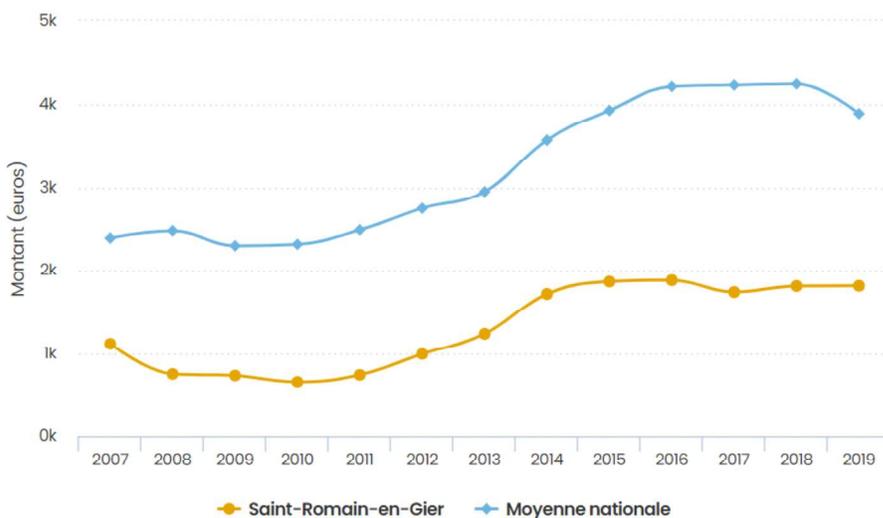
Evolution des revenus fiscaux moyens par foyer (source : JDN d'après le ministère de l'Economie)



© JDN 2020

Impôt sur le revenu à Saint-Romain-en-Gier

Evolution de l'impôt moyen sur le revenu (Source : JDN d'après ministère de l'Economie)



Impôt sur le revenu 2019

Impôt sur le revenu net moyen par foyer imposé

Saint-Romain-en-Gier

1 812 €

Moyenne nationale

3 888 €

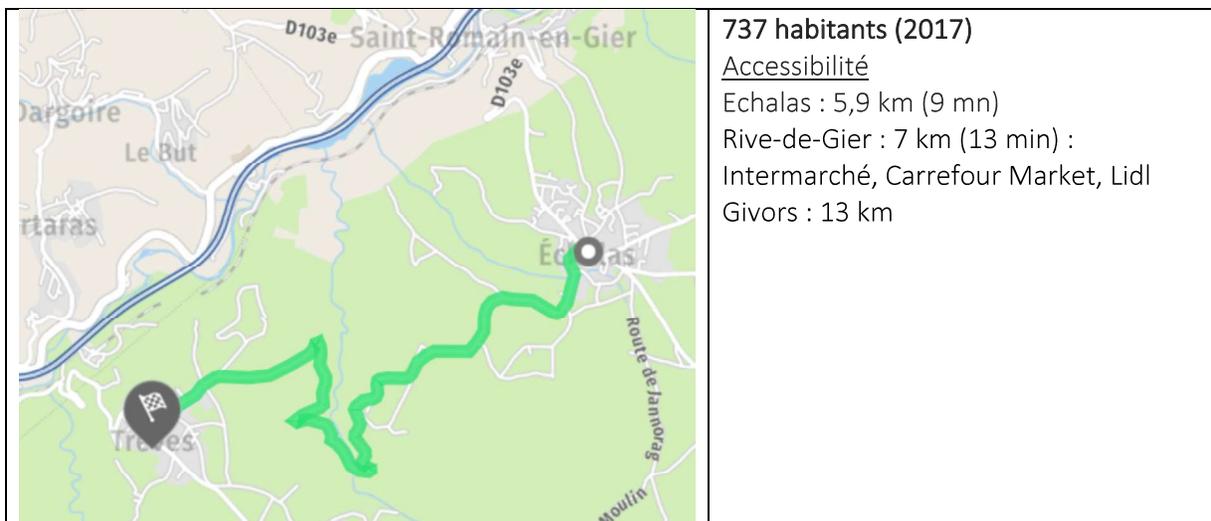
Revenu fiscal de référence moyen par foyer

27 115 €

28 525 €

Les habitants de St Romain-en-Gier sont naturellement évoqués par les élus pour constituer la zone de chalandise du potentiel Comptoir de Campagne malgré l'attractivité des pôles commerciaux que représentent Rive-de-Gier et Givors, respectivement situés à moins de 10 km de part et d'autre. Toutefois, le trajet « naturel » des déplacements professionnels et d'achats des habitants de St Romain est de « descendre » dans la vallée. L'axe de circulation n'étant pas de monter sur Echalas, nous ne retiendrons pas ce village pour la constitution de la zone de chalandise.

TREVES (69420)



Patrimoine et visites	Hôtellerie et restauration	Production et vente alimentaire	Autres commerces et sociétés	
		1 dépôt de pain (au petit creux – Echalas), épicerie, pizza, pâtisserie		
Enfance et scolarité	Associations et activités (culture, sport, sorties...)		Professionnels et services de santé	Autres services à la personne
1 école : 60 élèves avec cantine (prestataire externe)	5 associations (VTT, sou des écoles, mémoire, famille...)			

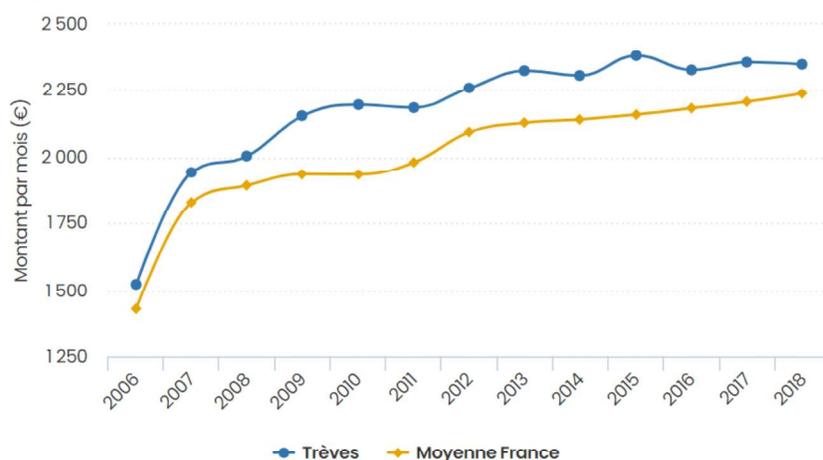


Les habitants de Trèves (Rhône) déclarent des revenus annuels de **2 348 € / par mois** pour un foyer fiscal moyen, soit **28 176 €** par an et par foyer.

Source : calculs JDN d'après ministère de l'Economie, 2018

Evolution des revenus à Trèves

Evolution des revenus fiscaux moyens par foyer (source : JDN d'après le ministère de l'Economie)



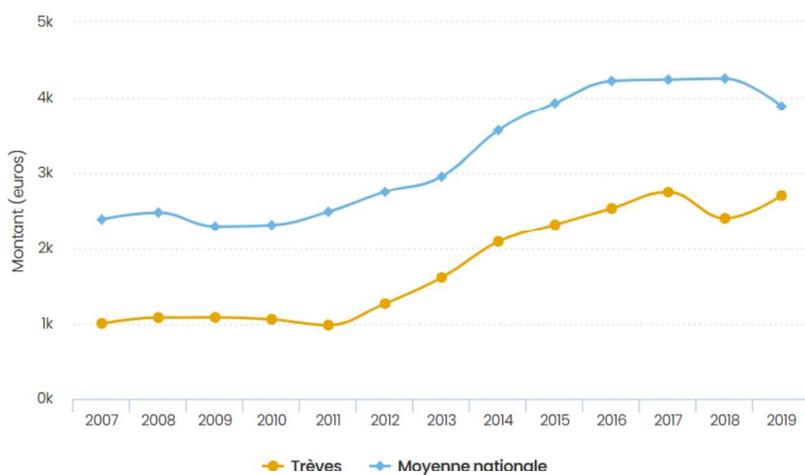
© JDN 2020

Revenus des ménages à Trèves

Données 2018	Trèves	Moyenne France
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal	2 348 € / par mois	2 238 € / par mois
Nombre de foyers fiscaux	370 foyers	1 024 foyers
Nombre moyen d'habitant(s) par foyer	2,0 personne(s)	1,8 personne(s)

Impôt sur le revenu à Trèves

Evolution de l'impôt moyen sur le revenu (Source : JDN d'après ministère de l'Economie)



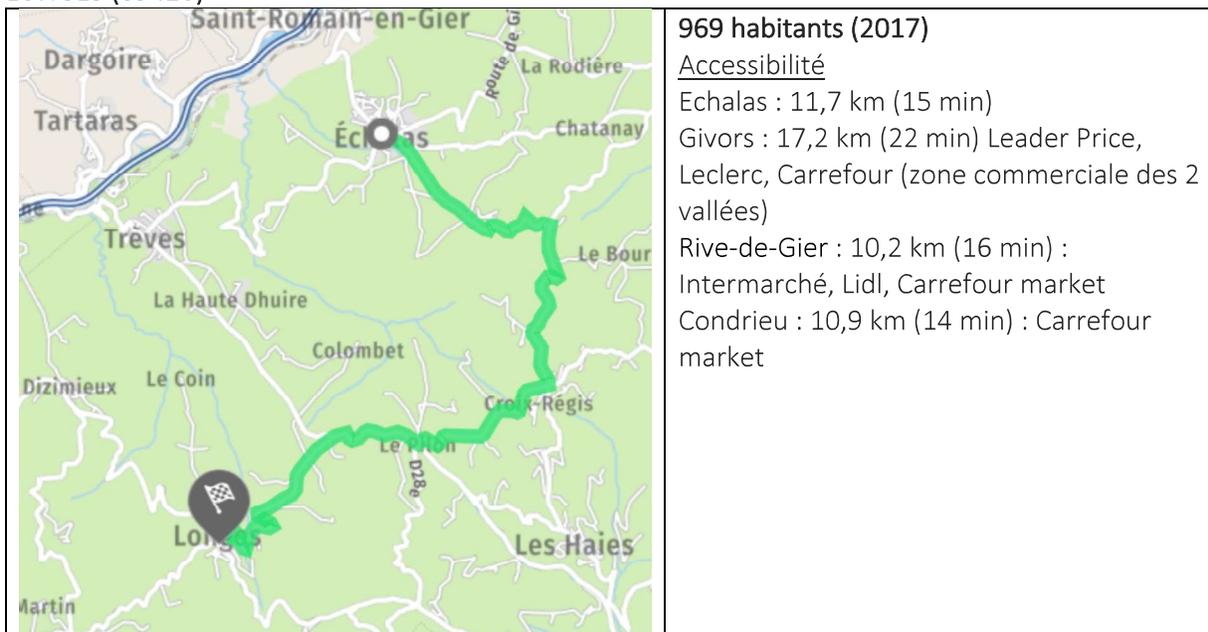
Impôt sur le revenu 2019	Trèves	Moyenne nationale
Impôt sur le revenu net moyen par foyer imposé	2 698 €	3 888 €
Revenu fiscal de référence moyen par foyer	30 924 €	28 525 €

Trèves est l'une des communes également citée comme pouvant entrer dans la zone de chalandise pour le projet d'Echalas. Il n'y a pas de commerce autre qu'un dépôt de pain (annexe du Petit creux - Echalas) proposant un peu d'épicerie, des pizzas en fin de semaine et des pâtisseries. Toutefois, nous ne devons pas négliger l'attractivité de Rive-de-Gier à 7 km avec ses moyennes surfaces comme Carrefour Market, Lidl et Intermarché.

Questionnée sur les habitudes de consommation alimentaire, la maire Mme Guichard, nous le confirme : « les habitants vont en premier lieu à Rive-de-Gier mais aussi à Givors et Condrieu. Echalas n'est pas sur leur trajet. Nous sommes seulement à 7 km de Rive-de-Gier et à 13 km de Givors. Les habitants privilégieront ces destinations car ils regrouperont avec d'autres achats ». « Il y a quelques années, un marché avait tenté de s'installer mais le succès n'étant pas au rdv, l'expérience s'est arrêtée ».

Le concept de CDC apportant bien plus qu'un commerce multi-services, nous pourrions intégrer un certain pourcentage dans la zone de chalandise, tout en restant très prudents mais ce n'est pas l'option que nous retenons, par prudence.

LONGES (69420)



Patrimoine et visites	Hôtellerie et restauration	Production et vente alimentaire	Autres commerces et sociétés
Village classé « village remarquable »	Méli-Mélo : bar/restaurant/épicerie/dépôt de pain/le progrès/relais poste	Confiture Bruneton : boutique ouverte le sam et sur RDV	Cadres et Créations : encadrement (fin activité 28/02/2021 - local : 77m2 à 360 euros / mois, local communal)
20 randonnées autour de Longes, dont 4 circuits au départ du village, 4 circuits VTT	Le p'tit bouchon de longes : bar/restaurant/pizzeria	32 agriculteurs en activité, 7 élevage vaches laitières, 1 élevage moutons, 1 élevage chèvres (Les producteurs - Rigotte de Condrieu) , 2 vache pour viande, 2 de volaille	Collinet : matériel agricole
	Auberge du père Darbel : restaurant, chambres d'hôtes, gîte rural	1 marché hebdo depuis 15 ans (mardi matin) : 3 ou 4 producteurs (roulotte des saveurs, fromage, viande)	Garage Dragole : mécanique et entretien automobile
Enfance et scolarité	Associations et activités (culture, sport, sorties...)	Professionnels et services de santé	Autres services à la personne
4 classes (maternelle à primaire) : 98 enfants Accueil périscolaire et cantine (prestataire externe en liaison froide : Api-restauration	+ de 10 associations (boules, des familles, des jeunes, parents d'élèves, heureux à Longes, chasse...)	1 foyer d'accueil de 8 places pour personnes avec faible autonomie	
Centre de loisirs intercommunal avec Pavezin, Ste Croix en Jarez			

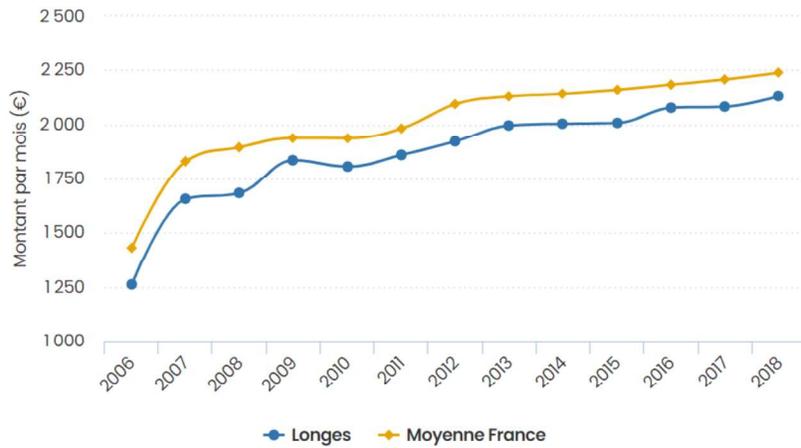


Les habitants de Longes (Rhône) déclarent des revenus annuels de **2 131 € / par mois** pour un foyer fiscal moyen, soit **25 572 €** par an et par foyer.

Source : calculs JDN d'après ministère de l'Economie, 2018

Evolution des revenus à Longes

Evolution des revenus fiscaux moyens par foyer (source : JDN d'après le ministère de l'Economie)



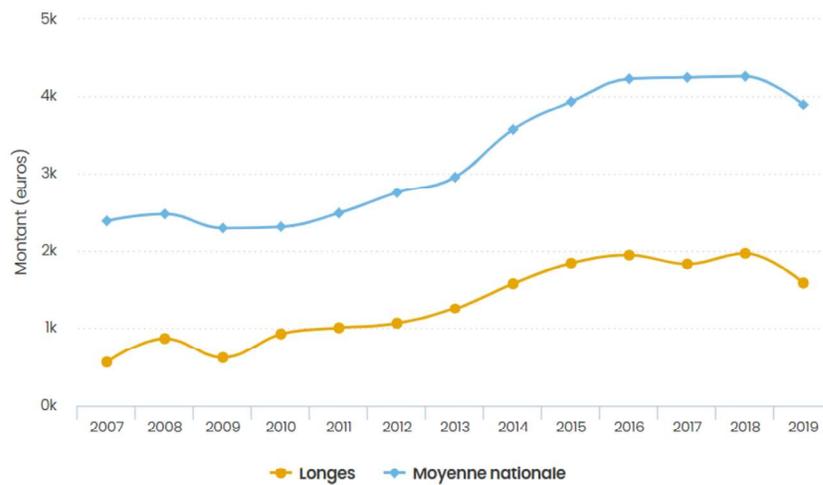
© JDN 2020

Revenus des ménages à Longes

Données 2018	Longes	Moyenne France
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal	2 131 € / par mois	2 238 € / par mois
Nombre de foyers fiscaux	477 foyers	1 024 foyers
Nombre moyen d'habitant(s) par foyer	2,0 personne(s)	1,8 personne(s)

Impôt sur le revenu à Longes

Evolution de l'impôt moyen sur le revenu (Source : JDN d'après ministère de l'Economie)



Impôt sur le revenu 2019	Longes	Moyenne nationale
Impôt sur le revenu net moyen par foyer imposé	1 584 €	3 888 €
Revenu fiscal de référence moyen par foyer	26 087 €	28 525 €

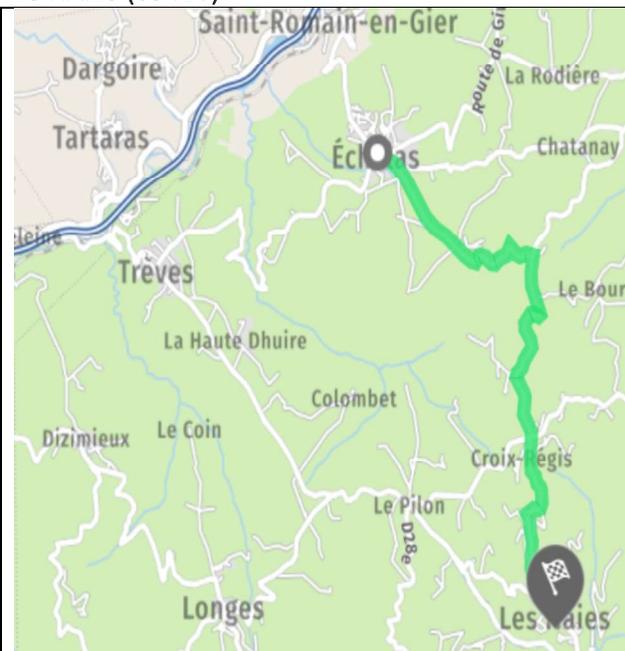
Nous avons contacté la mairie pour mener notre enquête sur les habitudes de consommation alimentaire des habitants. Il nous a été confirmé que les achats alimentaires des longeardees et longeards se font à 40% sur Condrieu et à 60% sur Rive-de Gier, deux communes où l'on trouve des moyennes surfaces alimentaires et d'équipements : Carrefour Market, Intermarché, Lidl.

Notre interlocuteur nous confirme que le flux de circulation pour les achats alimentaires ne se fait qu'à une très faible marge vers Echalas.

La commune dispose également de son propre marché hebdomadaire et d'un fort taux d'équipement en produits alimentaires et services.

Elle ne représente donc pas un potentiel suffisamment attractif pour entrer dans la zone de chalandise du projet sur Echalas.

LES HAIES (69420)



803 habitants (2019)

Accessibilité

Echalas : 8 km (11 min)

Condrieu : 7 km (9 min) Carrefour market

Rives-de-Gier : 15 km (22 min) Intermarché, Lidl, Carrefour market

Givors : 13 km (17 min) Leader Price, Leclerc, Carrefour (zone commerciale des 2 vallées)

Ampuis : 8,6 km (13 min) : Leclerc

Patrimoine et visites	Hôtellerie et restauration	Production et vente alimentaire	Autres commerces et sociétés
Circuit de la Rigotte de Condrieu, proximité ViaRhôna	2 gîtes, 1 gîte de groupes, 1 chambre d'hôtes	1 camion pizza fin de sem	1 coiffeuse ambulante : coiff'en bulles
		La roulotte des saveurs : épicerie ambulante, produits du terroir, pain	Artisans du bâtiment, TP et travaux agricoles

Enfance et scolarité	Associations et activités (culture, sport, sorties...)	Professionnels et services de santé	Autres services à la personne
67 élèves	6 associations : culture, danse, chasse, sou des écoles, embellissement, pétanque...	naturopathe	
Cantine pour 50 enfants : préparation sur place avec produits locaux	bibliothèque		

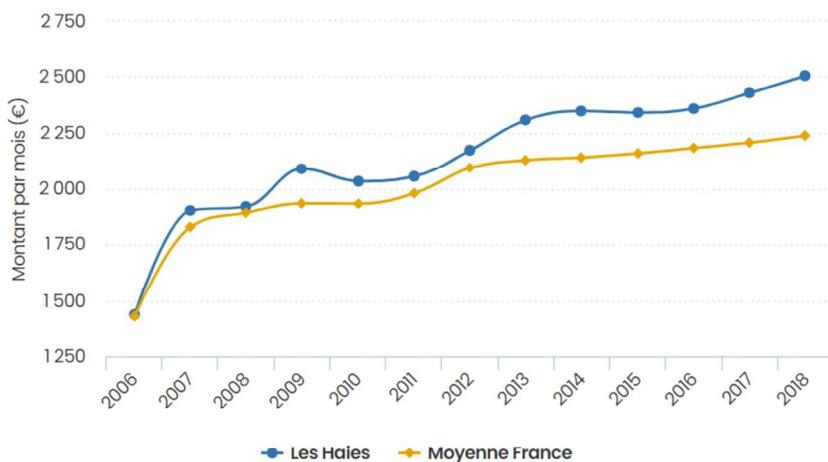


Les habitants des Haies (Rhône) déclarent des revenus annuels de **2 506 € / par mois** pour un foyer fiscal moyen, soit **30 072 €** par an et par foyer.

Source : calculs JDN d'après ministère de l'Economie, 2018

Evolution des revenus aux Haies

Evolution des revenus fiscaux moyens par foyer (source : JDN d'après le ministère de l'Economie)



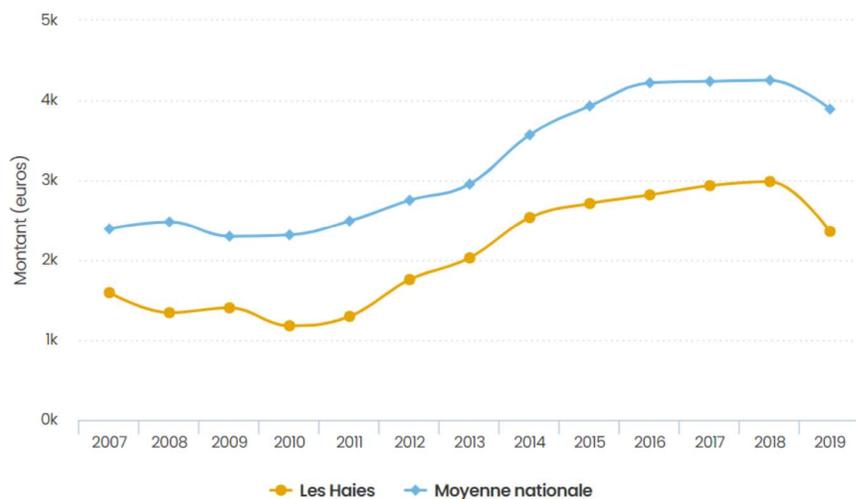
© JDN 2020

Revenus des ménages aux Haies

Données 2018	Les Haies	Moyenne France
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal	2 506 € / par mois	2 238 € / par mois
Nombre de foyers fiscaux	385 foyers	1 024 foyers
Nombre moyen d'habitant(s) par foyer	2,0 personne(s)	1,8 personne(s)

Impôt sur le revenu aux Haies

Evolution de l'impôt moyen sur le revenu (Source : JDN d'après ministère de l'Economie)



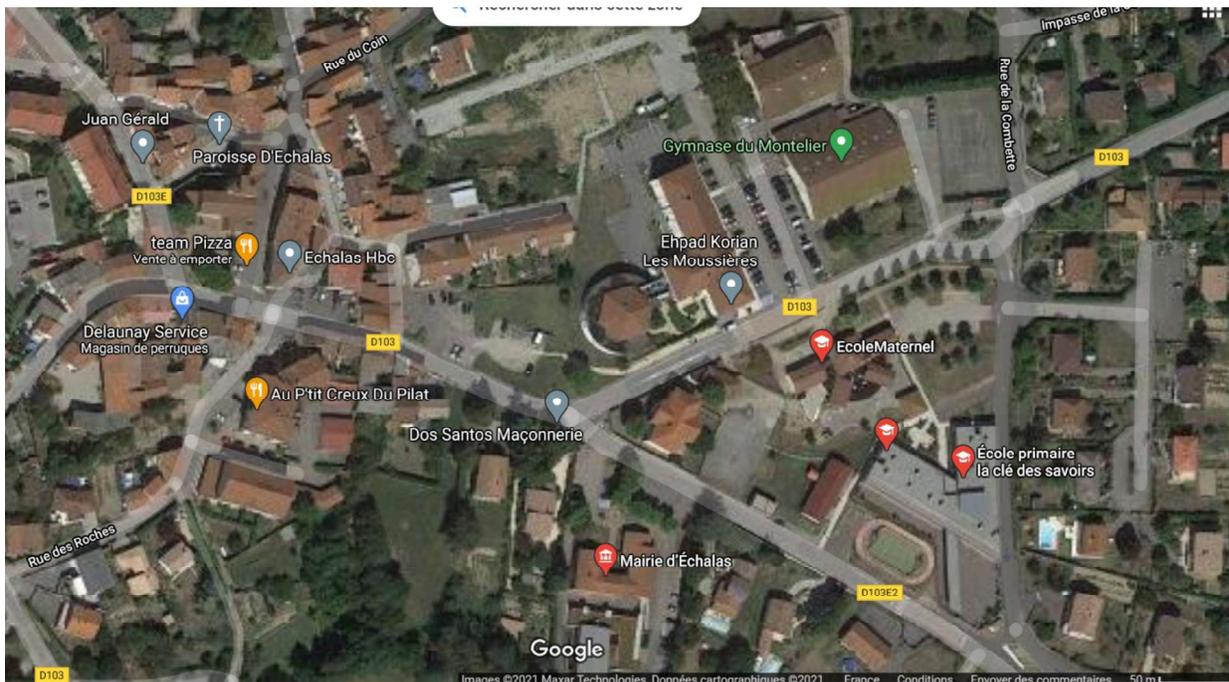
Impôt sur le revenu 2019	Les Haies	Moyenne nationale
Impôt sur le revenu net moyen par foyer imposé	2 357 €	3 888 €
Revenu fiscal de référence moyen par foyer	29 647 €	28 525 €

La première grande surface disponible pour les habitants des Haies se situe à Condrieu, en descendant vers la vallée du Rhône, à 7 km soit à 9 minutes de trajet alors qu'Echalas se situe plus haut et plus loin : 8 km (11 min).

Là encore, ce village n'entrera pas dans la zone de chalandise du projet car trop éloigné des axes de circulation favorisant le passage clientèle dont a besoin la boutique pour atteindre le chiffre d'affaires ciblé.

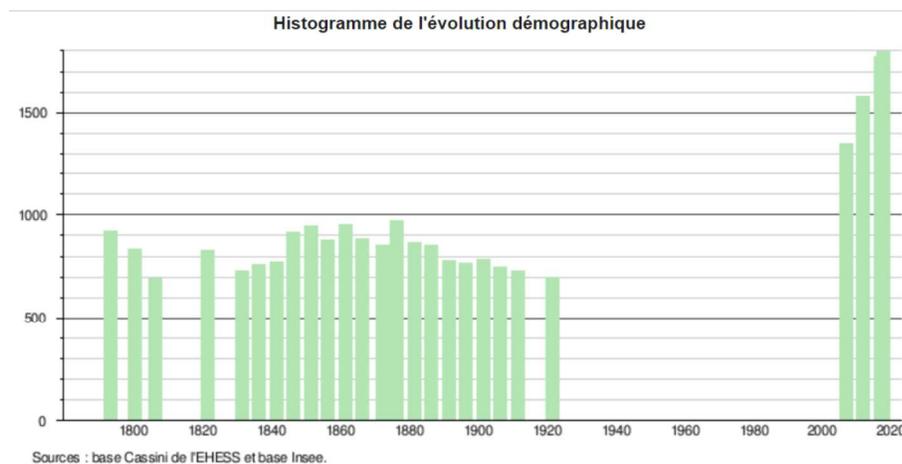
1-2 LE VILLAGE D'ECHALAS





Des caractéristiques socio-économiques favorables

Idéalement située à 25 km de Lyon et 25 km de St Etienne, à quelques kilomètres de la gare de Givors, la commune connaît une forte attractivité depuis les années 2000. Avec une augmentation de 12% de sa population entre 2011 et 2016 (INSEE), le dernier recensement de 2018 a décompté 1841 habitants. La tendance des dernières années est une croissance entre 2 et 3% par an. La commune compte 1970 habitants en 2021.

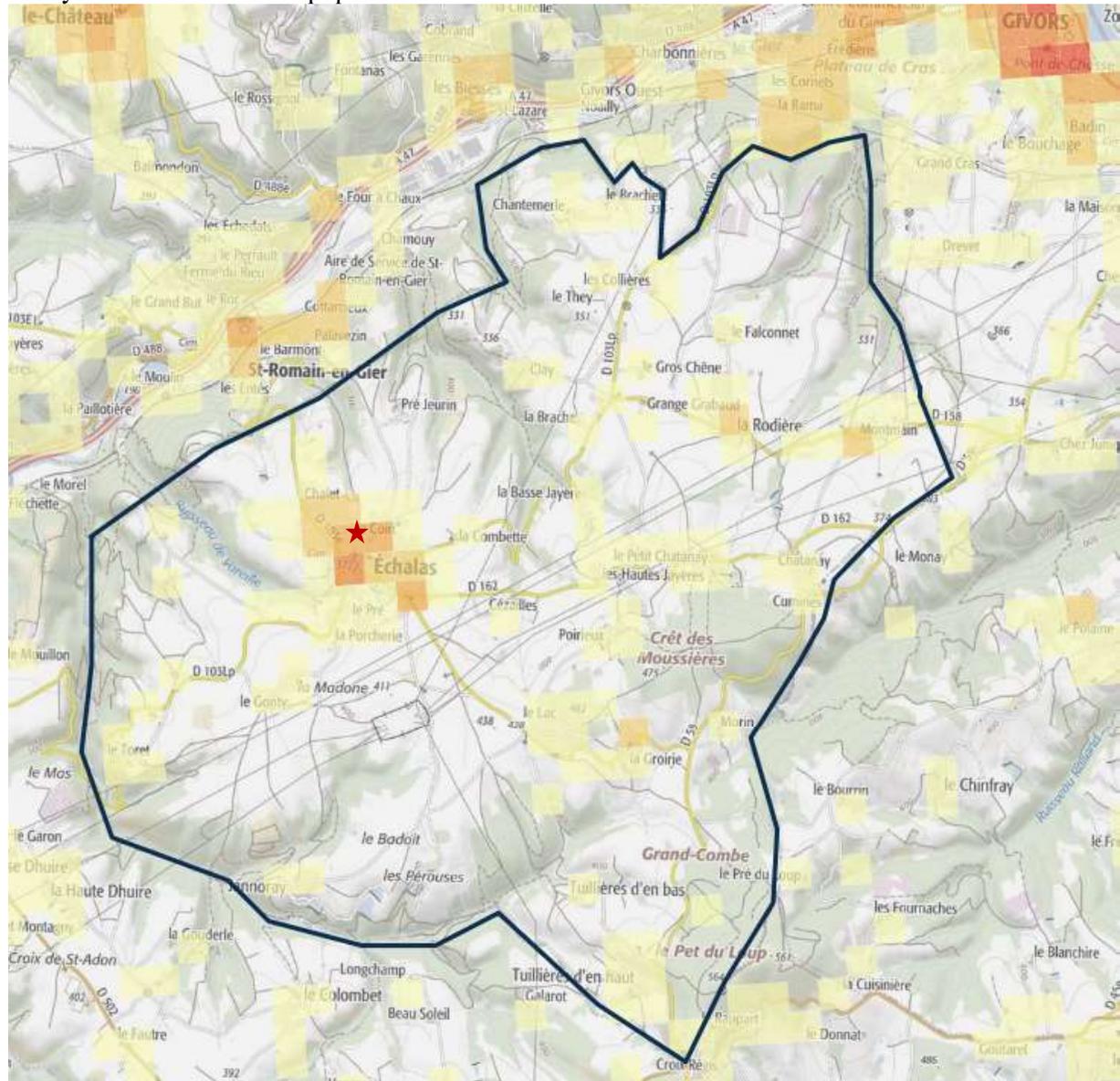


Les caractéristiques principales des chalarons sont les suivantes :
 (sources : INSEE, RP2007, RP 2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020)

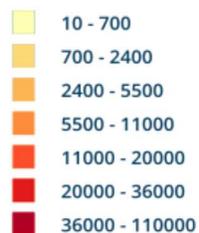
- 54% de la population a entre 20 et 64 ans,
- 70% des habitants de + de 15 ans déclarent vivent en couple (mariés, pacsés ou union libre) donc potentiellement des familles.

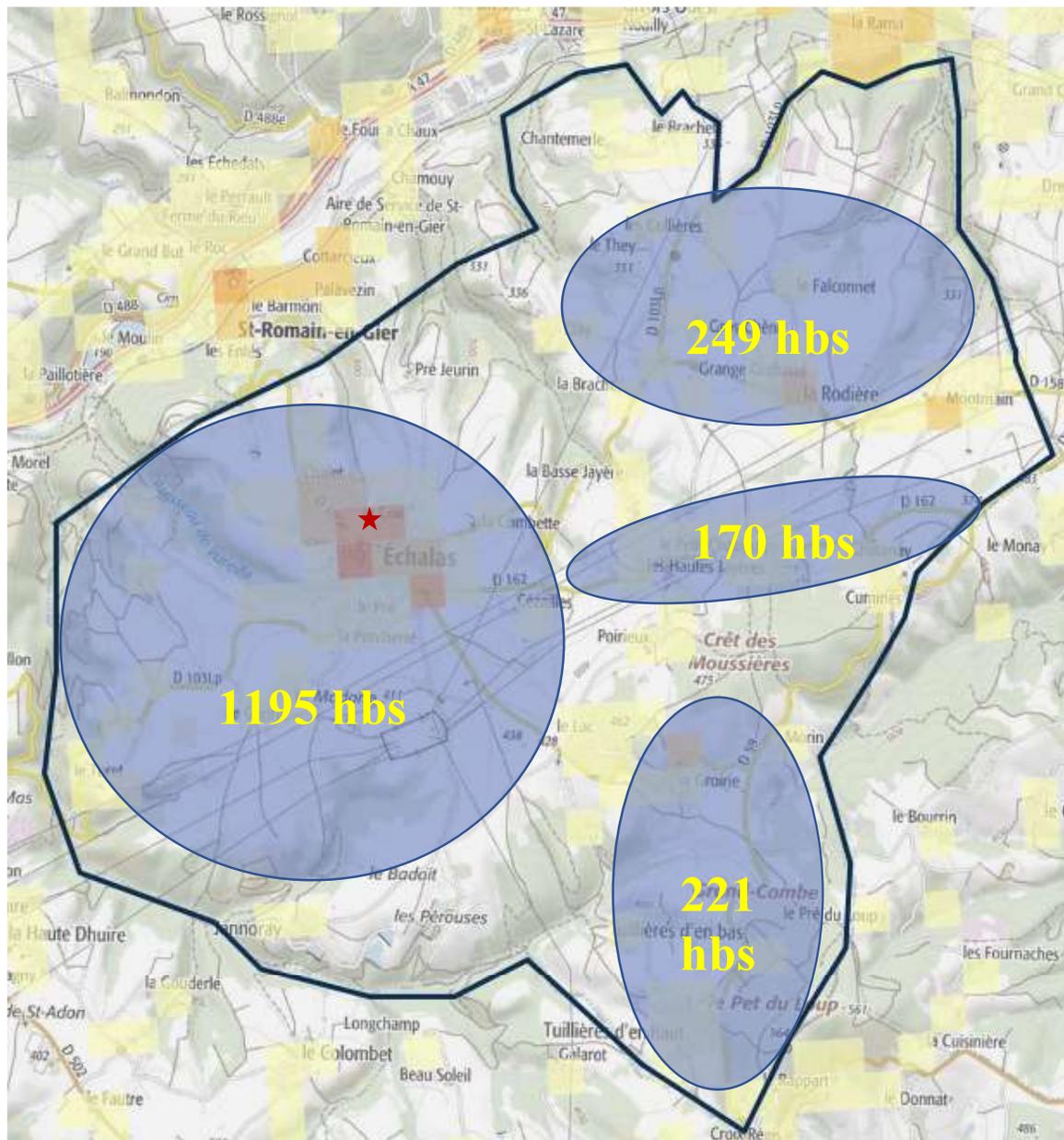
- Plus de 92% sont des résidences principales et 88% des logements sont des maisons individuelles,
- 82% des résidents à Echalas sont propriétaires.
- 51% des résidences principales sont composées de 5 pièces et plus,
- Plus d'un quart des ménages (26,7%) ont emménagé depuis moins de 5 ans, la proportion monte à près de 44% pour un emménagement datant de moins de 10 ans.

Analyse de la densité de la population



Nombre d'individus par km²



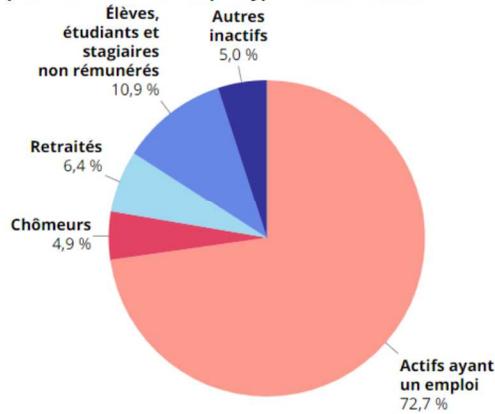


La population est majoritairement concentrée autour du bourg pour les 2/3. L'ensemble des habitants sont à moins de 6 minutes des commerces de la commune.

Echalas est donc un exemple de village qui bénéficie de l'exode urbain, ces néo-ruraux recherchant à la campagne une meilleure qualité de vie, la proximité de la nature, des logements moins chers qu'en ville. Ce dernier élément est certainement de moins en moins vrai, notamment dans le contexte post-Covid qui voit cet engouement s'amplifier et avoir un impact conséquent sur le prix du m². Ce dernier a en effet doublé au cours des 6 derniers mois sur Echalas.

Les personnes actives forment une grande partie des habitants d'Echalas : près de 73% de la population occupent un emploi. Le taux de chômage étant quant à lui de 4,9%, bien inférieur à la moyenne nationale de 8% (avant covid).

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2017



20% seulement des actifs travaillent dans la commune. Les autres, 80%, travaillent dans une commune différente de leur commune de résidence, ce qui suppose un moyen de transport qui est, à 88% une automobile (ou camionnette ou fourgon) pour 8% en transport en commun.

Un pouvoir d'achat supérieur aux communes environnantes :

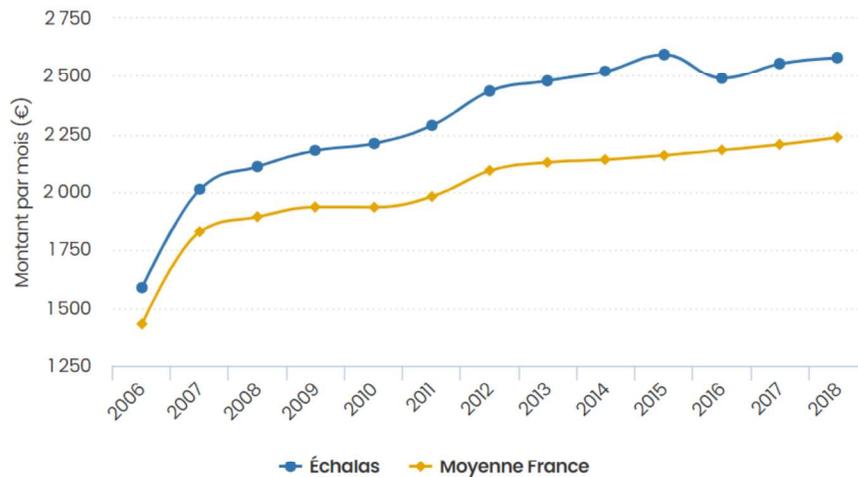


Les habitants d'Échalas (Rhône) déclarent des revenus annuels de **2 683 € / par mois** pour un foyer fiscal moyen, soit **32 196 € par an** et par foyer.

Source : calculs JDN d'après ministère de l'Economie, 2019

Evolution des revenus à Échalas

Evolution des revenus fiscaux moyens par foyer (source : JDN d'après le ministère de l'Economie)



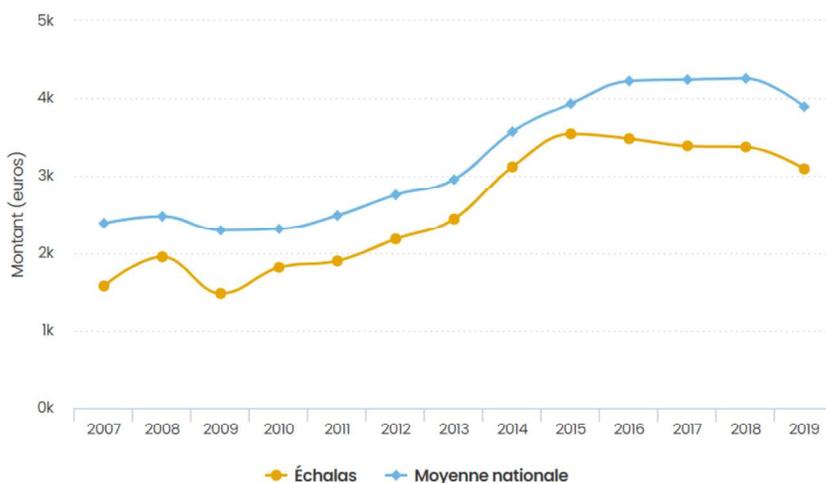
© JDN 2020

Revenus des ménages à Échalas

Données 2018	Échalas	Moyenne France
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal	2 579 € / par mois	2 238 € / par mois
Nombre de foyers fiscaux	920 foyers	1 024 foyers
Nombre moyen d'habitant(s) par foyer	2,0 personne(s)	1,8 personne(s)

Impôt sur le revenu à Échalas

Evolution de l'impôt moyen sur le revenu (Source : JDN d'après ministère de l'Economie)



Impôt sur le revenu 2019	Échalas	Moyenne nationale
Impôt sur le revenu net moyen par foyer imposé	3 089 €	3 888 €
Revenu fiscal de référence moyen par foyer	32 207 €	28 525 €

Le revenu mensuel moyen par foyers est supérieur au revenu moyen français et est également proche des revenus les plus élevés des communes disposant d'un comptoir.

Un taux d'équipement à développer

Le village, compte-tenu de sa croissance progressive, a vu s'installer différents commerces et services mais souhaite accroître encore les services proposés.

Les services présents actuellement sont :

Comptoir d'Echallas en franchise	Année 1	Année 2	Année 3
Ventes de marchandises	101 193,64	143 294,62	178 464,41
Production vendue	8 120,94	11 601,34	13 341,54
Vente de services	15 620,95	20 256,33	22 574,03
Subventions d'exploitation			
A - PRODUITS D'EXPLOITATION (TOTAL)	124 935,53	175 152,30	214 379,97
Achats (y compris sous-traitance)	77 692,05	110 012,50	136 490,08
Variation de stocks			
1 - Sous-total	77 692,05	110 012,50	136 490,08
B - VALEUR AJOUTÉE = A - 1	47 243,48	65 139,80	77 889,89
2 - Charges extérieures	27 134,10	29 951,93	32 513,32
3 - Rémunération du personnel	11 580,36	11 580,36	11 580,36
4- Impôts, taxes et autres versements	900,00	900,00	900,00
C - EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION = B - (2 + 3 + 4)	7 629,02	22 707,50	32 896,21
5 - Dotations aux amortissements, provisions et autres charges	6 745,17	6 745,17	6 745,17
D - RÉSULTAT D'EXPLOITATION = C - 5	883,86	15 962,34	26 151,05
6 - Produits financiers			
7 - Charges financières sur dettes à moyen et long terme	800	800,00	800,00
8 - Charges financières sur dettes à court terme			
E - RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT = D + 6 - (7 + 8)	83,86	15 162,34	25 351,05

Le BP prévisionnel tient compte d'un salarié à 35% en plus du gérant franchisé. Ce dernier se rémunère sur les bénéfices du comptoir, comme nous pouvons le voir à partir de la 2^{ème} année. Ces données sont estimatives et ne peuvent en aucun cas être considérées comme acquises.