

v. 3/4 95

CALUIRE ET CUIRE

DEMANDE DE CREATION

D'UN

**BATI-CENTRE
VETTER**

Dossier

Commission
Départementale
Urbanisme
Commercial

Juillet 1978

11

DEMANDE D'AUTORISATION de
CREATION d'UN BATI-CENTRE
à CALUIRE ET CUIRE

- 1) HISTORIQUE BATI-CENTRE VETTER
- 2) JUSTIFICATION ECONOMIQUE DE CETTE CREATION
- 3) CREATION D'EMPLOIS
- 4) AFFECTATION DES SURFACES
- 5) SECURITE - LUTTE CONTRE L'INCENDIE
- 6) PARKINGS
- 7) ASPECT EXTERIEUR DU MAGASIN
- 8) CONCLUSION
- 9) PLANS DE :
 - SITUATION ET ACCES annexe 1
 - MASSE annexe 2
 - AMENAGEMENT INTERIEUR annexe 3
 - FACADES NO et SO annexe 4
 - PERSPECTIVE FACADES annexe 5

1) HISTORIQUE BATI-CENTRE VETTER

Cette Société, née le 17 avril 1978 de la transformation de la Société Nouvelle des Produits Workey, a pour associés à parts égales les Sociétés COFRADEL et VETTER FILS.

- a) La création de COFRADEL, en Décembre 1969, résultait d'une fusion absorbation de la Société Laitière Moderne de la Société Economique d'Alimentation.

Cette Société dispose à Caluire d'un immeuble dont une partie est occupée par son magasin MAMMOUTH et dont l'autre partie indépendante est disponible.

- b) La Société VETTER FILS consacre depuis plus de 100 ans son activité à l'industrie et au négoce des bois métropolitains, tropicaux et des bois du Nord.

Ces activités ont évolué progressivement vers le négoce de tous les dérivés du bois.

Poursuivant sa diversification, la Société, il y a une vingtaine d'années, a crée un département destiné à fabriquer et commercialiser des peintures et produits spéciaux pour le bâtiment et les travaux publics.

Enfin, suivant la même politique, VETTER FILS créait il y a deux ans un nouveau département Magasin destiné au grand public avec exposition et vente de produits et d'outillage destinés à la construction, la transformation, l'aménagement et la décoration de l'habitat.

De son côté, et récemment, COFRADEL s'intéressait à cette branche de la distribution et disposait de locaux pour une implantation immédiate.

Les deux Sociétés, nourrissant les mêmes projets de diversification et dans la même zone géographique, ont décidé de mettre en commun leur "savoir faire" réciproque en créant la Société des Bâti-Centres Vetter.

.../...

2) JUSTIFICATION ECONOMIQUE

Population

Se basant sur le recensement INSEE de 1975, on dénombre sur :

- le secteur I, environ 60 000 familles
- le secteur II, environ 25 000 familles
- le secteur III, environ 15 000 familles

100 000 familles

Cet ensemble est relativement coupé du reste de l'agglomération Lyonnaise.

En contre partie, il faut remarquer le fait que cette zone attire très peu le reste de LYON.

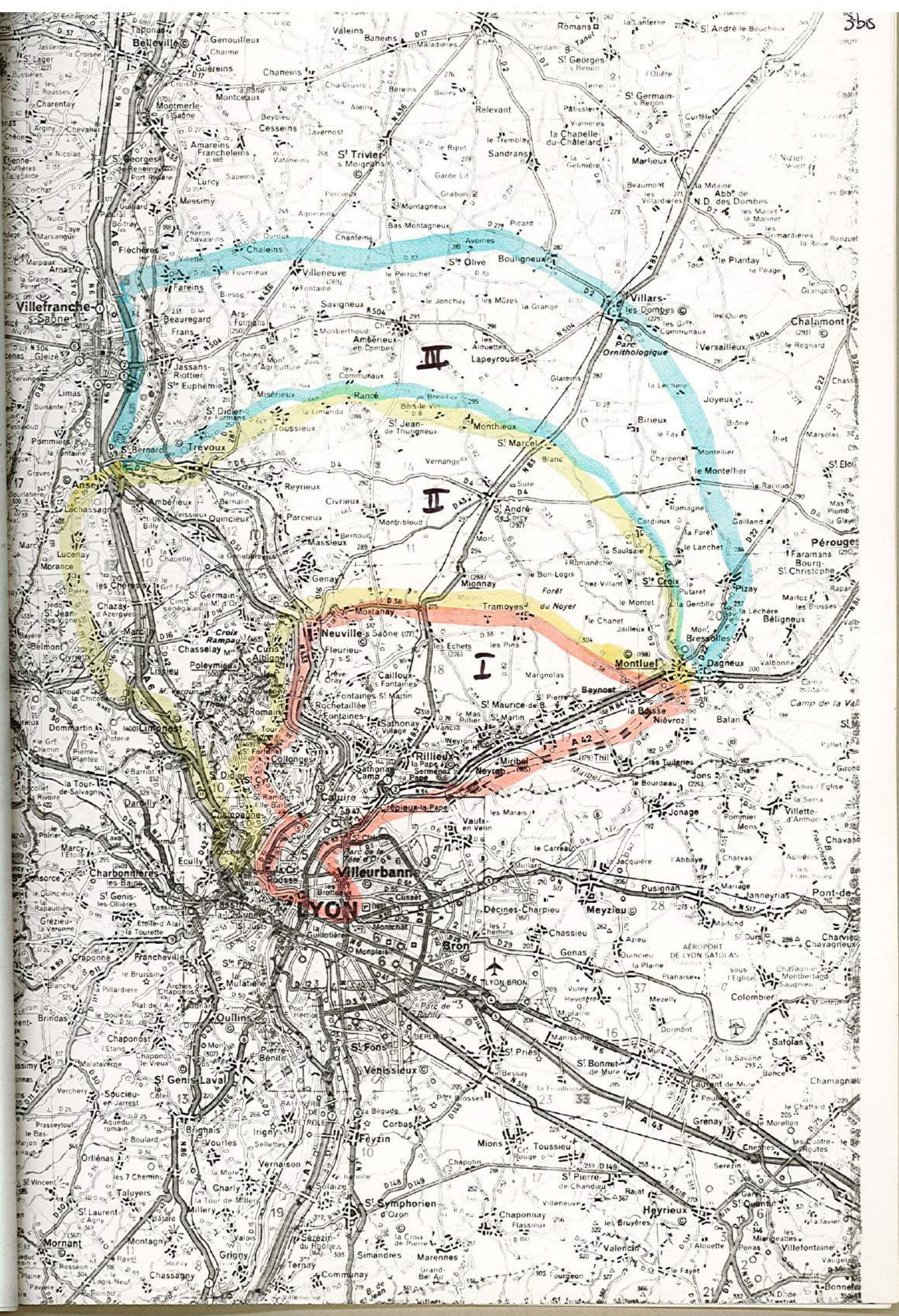
Concurrence

Corrélativement, on constate sur ces mêmes zones une absence de distributeurs spécialisés dans le bricolage, la décoration, l'aménagement ou la construction.

S'il existe bien 15 à 20 points de vente, concernés par l'activité de bricolage :

à RILLIEUX	DECOBOIS
	HALL DU PAPIER PEINT
	MONOPRIX (mais qui sont enfermés dans le tissu dense de la ZUP)
à CALUIRE	MAMMOUTH
	CONFORAMA
	SUMA
à FONTAINES/SAONE	BRICOBOIS
	SANCHEZ
	LANGERE
	LECLERC

.../...



4.

à LA CROIX ROUSSE ROBINSON
BOIS DETAIL
HALL DU PAPIER PEINT

ainsi que les drogueries et quincailleries, il ne figure aucune grande surface spécialisée dans ce domaine.

Sur le plan de l'équilibre commercial, la création d'une telle unité dans ce secteur semble donc apporter un complément harmonieux.

Détermination du marché

Partant de l'information émanant de l'Institut Français du Libre Service (IFLS) sur les années 75 et 76, et en les actualisant sur 1979, on retient pour ce genre d'activité une dépense moyenne annuelle par ménage de 500 F, soit sur ce secteur un CA de 50.000.000 F.

Ce chiffre d'affaires est principalement constitué par des achats de produits onéreux, produits qui ne sont pas distribués sur la zone : salles de bains, gros outillage, moquette, carrelage.

Les sondages entrepris le confirment en faisant apparaître que si 40 % des bricoleurs interviewés achètent sur LYON, la part de CA prise par la concurrence Lyonnaise est de près de 80 %.

Pour nous résumer, le partage du marché se présente comme suit :

	<u>MARCHE POTENTIEL</u> : 50 000 000 F	
	↙	↘
	<u>Part du marché non satisfait dans la zone et nécessitant de longs déplacements</u>	<u>Petits et moyens commerces de la zone</u>
	42.000.000 F	8.000.000 F
La part de marché visée par BC VETTER pour satisfaire ce potentiel est de :	50 %	10 %
Soit un chiffre d'affaire de :	21.000.000 F	800.000 F
<u>TOTAL</u> :	<u>21.800.000 F</u>	.../...

5-

compte-tenu : - du facteur de proximité
- de l'absence de concurrent du même type
- de la qualité du concept et de l'image de
marque de VETTER,

cet objectif semble raisonnable.

Si l'on admet pour ce genre d'activité un CA moyen de
5500 F/m², la surface de vente du magasin B.C. VETTER
devrait être de l'ordre de 3960 m².

.../...

3) CREATION D'EMPLOIS

Compte tenu de l'expérience acquise et de l'aspect "Service et Conseil", sur lequel l'accent plus que jamais est mis, il est prévu 50 emplois.

A priori, on peut raisonnablement estimer à 30 % les emplois féminins, dont plusieurs à temps partiel.

Il n'est pas inutile de rappeler qu'à la création du magasin de VILLEURBANNE, il avait été annoncé 30 emplois nouveaux et, que deux ans après l'ouverture, cet effectif est de plus de 50 personnes, dont 15 femmes.

.../...

4) AFFECTATION DES SURFACES

A- Surfaces bâties

a) Bâtiment principal

- Surface expo-vente, dont la répartition est actuellement comme suit :

Jardin serre	547
Bois matériaux	730
Déco moquette	648
Peinture enduits	190
Quincaillerie outillage	350
Electricité Luminaires	225
Plomberie, sanitaire et carrelage	506
Point central, caisse, grand dégagement entrée	498

CUMUL SURFACE DE VENTE : 3694 m2

- Aire de stockage livraison	1074
- bureau d'études	63
- bureaux, locaux sociaux, et vestiaires	152
- toilettes du personnel	38
- Exposition en Mezzanine (non accessible au public)	227
- toilettes clients	20
- Sas entrée, sortie	42

1616 m2

b) Atelier menuiserie-découpe 5310 m2
avec vestiaire et sanitaire non accessible au public 450 m2

c) Hangar stockage 420 m2

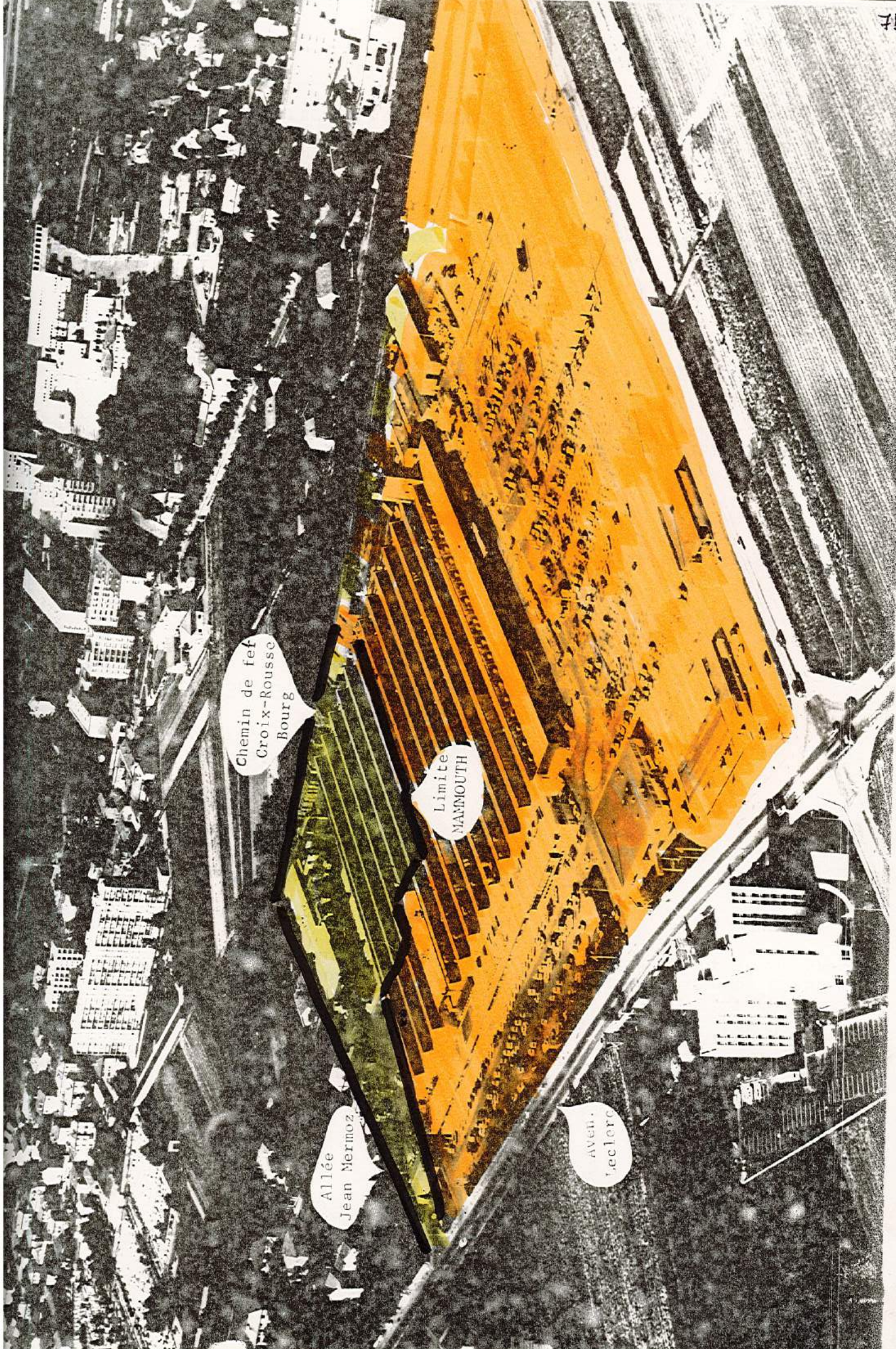
TOTAL DES SURFACES BATIES 6180 m2

B- Surfaces non bâties

Terre pleins, voies de circulation, parkings, plantations, 6320 m2

SUPERFICIE TOTALE 12500 m2

.../...



Chemin de fer
Croix-Rousse
Bourg

Limite
MAMMOUTH

Allée
Jean Mermoz

aven.
Leclerc

Toutes les dispositions suivantes ont fait l'objet d'une étude approfondie avec les services de prévention.

Circulation des pompiers

Une piste routière réservée aux sapeurs-pompiers longe les 2 façades du bâtiment.

Elle s'intègre dans la ceinture de circulation prévue sur le périmètre des bâtiments MAMMOUTH-BATI-CENTRE VETTER.

Issue de secours

Elles sont prévues en nombre excédentaire aux prescriptions réglementaires.

Elles sont l'aboutissement d'allées larges et droites sillonnant l'ensemble de la surface de vente.

Protection du bâtiment principal

- extincteurs automatiques (sprinklers), couvrant également les façades
- robinets d'incendie armés de 20 et 40 m/m
- extincteurs portatifs
- trappes de désenfumage automatiques
- murs coupe-feu réglementaires
 - . 2 heures entre surface recevant le public et le stockage
 - . 3 heures entre stockage BATI-CENTRE et entrepôt COFRADEL
- protection hangars menuiserie découpe et stockage
 - . RIA de 40 m/m et extincteurs 50 l à roues
 - . murs coupe-feu

.../...

6)

PARKINGS

120 places sont prévues pour la clientèle.

En plus de ces stationnements un parking spécial sera aménagé pour le personnel.

L'accès se fera au S.E., par un portail donnant sur l'Avenue Leclerc et au N.O. par un passage reliant l'aire de parking MAMMOUTH à celle de BATI-CENTRE VETTER.

L'axe principal de circulation passe parallèlement aux deux façades et dessert les places de stationnement de chaque côté.

Plusieurs espaces verts sont prévus.

.../...

7

ASPECT EXTERIEUR

La destination initiale des bâtiments (Usine REMINGTON puis FIAT) n'est que trop apparente et nécessite un remodelage important.

La monotonie de la façade principale sera rompue par la création d'un sas d'entrée et de sortie en saillie et d'une extension du rayon jardin par une serre et réserve pépinière également en saillie.

Les toilettes réservées au public seront construites sur la façade secondaire et en saillie.

Compte-tenu de l'image à donner au bâtiment et de la présence de sprinklers le long des façades, leur habillage est prévu en lame de bois.

L'auvent courant sur la plus grande partie de la façade principale sera habillé d'un bandeau de bois intégrant un cheneau de grande dimension et cachant en grande partie la toiture.

L'enseigne de ce magasin sera : BATI-CENTRE VETTER.

8) CONCLUSION

Cette ouverture permettra de répondre à l'attente actuellement peu ou mal satisfaite des consommateurs de la zone concernée.

Elle assurera directement la création de 50 emplois et les travaux d'investissement global de l'ordre de 5.000.000 F procureront à nombre d'entreprises locales une activité bienvenue dans la conjoncture économique du moment.