

Diagnostic commercial

Gare Saint-Assiscle

(Synthèse)

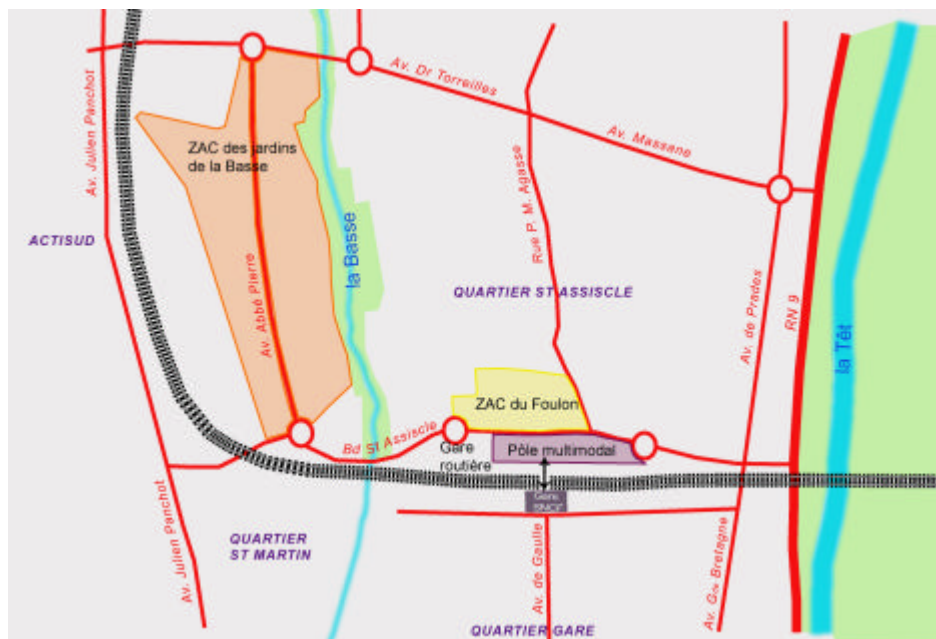
Objet de l'étude

Réaliser un Diagnostic Commercial en vue de :

- Dresser un état des lieux du commerce de proximité présent dans l'aire d'étude en Mars 2007 de manière à mesurer plus tard l'impact réel du futur Projet Gare TGV sur le tissu commercial.
- Recueillir les attentes des commerçants
- Dégager une série de problématiques qui aideront les acteurs publics à assurer la pérennité de ces commerces traditionnels.

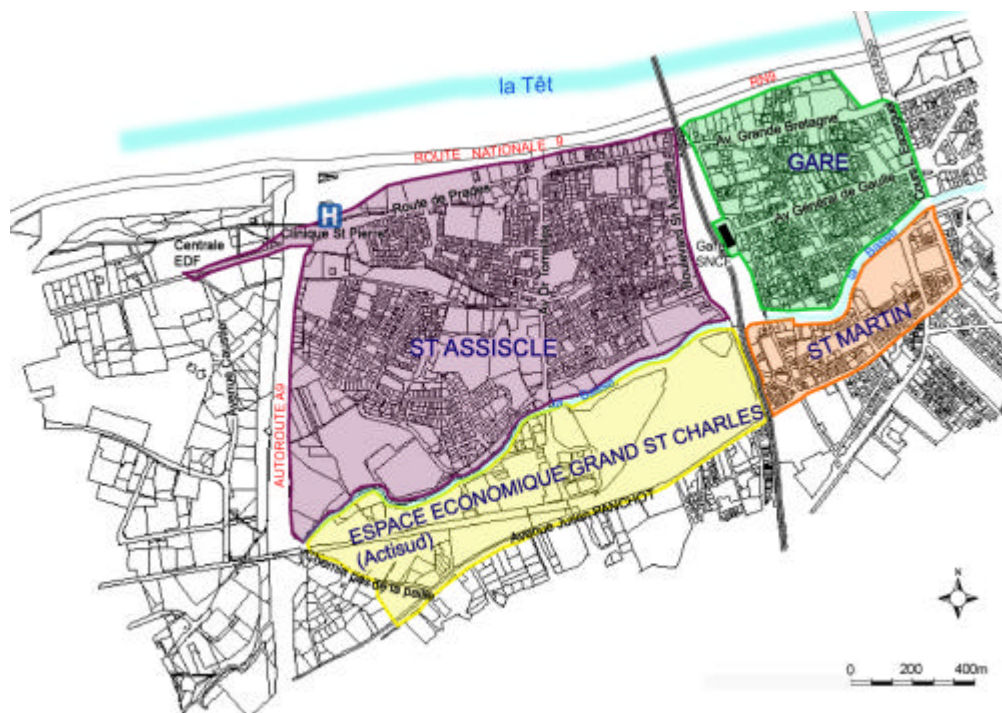
Fiche technique du futur Projet Gare TGV

- **Les dates clés:** Lancement des travaux au Printemps 2006 ; Achèvement de l'opération en Février 2009.
- **Localisation :** Bordure Ouest du centre ville, entre le quartier Saint Assiscle et le quartier de la gare, derrière la gare ferroviaire actuelle.
- **La superficie du projet :** 35 hectares.
- **Les principaux maîtres d'ouvrages:** PMCA ; la ville de Perpignan ; le groupe barcelonais SACRESA ; la SNCF et RFF.
- **Coût total du projet :** 225 millions d'Euros.



Périmètre d'enquête retenu

L'aire d'étude se divise en quatre secteurs géographiques que sont : le quartier Saint Assiscle ; le quartier de la gare ; la partie Nord du quartier Saint Martin ; l'espace économique Actisud.



Méthodologie de l'enquête

L'étude vise les établissements qui exercent une activité de commerce de détail. Ces entreprises ont été classées en 8 grandes familles : Automobile ; Alimentaire ; Hôtellerie -Restauration ; Culture-Loisirs ; Santé-Beauté ; Equipement de la personne ; Equipement de la maison ; Services.

CHIFFRES CLES du diagnostic commercial

Enquête terrain menée en **Janvier 2007**

Chiffre d'affaires commercial cumulé **100 Millions d'euros**

257 points de vente répertoriés

43 820 m² de surface de vente

925 emplois à temps plein

Répartition des points de vente

• Par secteurs d'activités

- « Hôtellerie Restauration » et « Equipement de la maison » = 44% des enseignes l'ensemble de la zone.
- « Hôtellerie - Restauration » = 60% de l'activité quartier Gare.

• Par secteurs géographiques

- Gare = Quartier au plus grand nombre d'enseignes (94 soit 37%).
- Actisud = Compte le plus grand plancher commercial avec 12 535m².

• Par artères principales

- Rue Agasse, Av. de Gaulle, Av. Panchot (St Martin) = 56,8% des commerces de la zone

La vacance (Calculée en fonction du nombre de commerces enquêtés)

- St Assisclé = 20 locaux vacants (soit 24% de vacance)
- Gare = 33 locaux vacants (soit 33% de vacance)
- Actisud = 1 local vacant (soit 3% de vacance)
- St Martin = 24 locaux vacants (soit 26% de vacance)

L'âge du chef d'entreprise

- Moyenne d'âge = 45 ans et demi
- Gare = Quartier où les chefs d'entreprises sont les plus âgés (moyenne de 47 ans)

Marché non sédentaire

- Un marché Place Vaillant Couturier à St Martin d'une vingtaine d'étals (deux fois par semaine)

La structure juridique

- 42% des commerces enquêtés = Nom propre (56,5% pour le quartier St Assisclé)
- 40,5% des commerces enquêtés = SARL

Les loyers

- Loyer moyen = 1 147€/mois soit 5,99€/m²
 - **Par secteurs géographiques**
 - Gare = Loyers les plus élevés (7,90€/m²)
 - Actisud = Loyers les moins élevés (4,37€/m²)
 - **Par artères principales**
 - Av. de Gaulle = Loyers les plus élevés (15,87€/m²)
 - Av. Panchot = Loyers les moins élevés (7,20€/m²)

Mouvements d'entreprises

- 55 enseignes supplémentaires entre Janvier 2002 et Décembre 2006.

Renouvellement

- 58 enseignes implantées entre le 1^o Janvier 2005 et le 31 Décembre 2006
- Nouvelles enseignes = 22,5% des enseignes de la zone
= 31% des enseignes de St Martin

Les emplois

- 925 emplois à temps plein (en ETP, Equivalent Temps Plein)
 - **Par secteurs d'activités**
 - « Equipement de la maison » = 33,5% des emplois de la zone avec 311 ETP
 - « Hôtellerie – Restauration » = 19% des emplois avec 177 ETP

- **Par secteurs géographiques**

- Gare = 30,3% des emplois de la zone avec 280 ETP
- St Assisclé = 29,3% des emplois de la zone avec 271 ETP

La zone de chalandise

- **Par secteurs d'activités**

- « Automobile » = Zone de chalandise la plus étendue (44% de la clientèle provient d'au delà du département)
- « Santé Beauté » = Zone de chalandise la plus restreinte (58% de la clientèle provient de l'aire d'étude)

- **Par secteurs géographiques**

- St Assisclé = Dépend le plus de la clientèle de proximité (48,1% de la clientèle réside dans l'aire d'étude).
- Actisud = Dépend le moins de la clientèle de proximité.

Le chiffre d'affaires

- Le chiffre d'affaires de la zone s'élève à 100 646 766€

- **Par secteurs d'activités**

- « Equipement de la maison » = 34% du CA total avec 34 272 911€
- « Alimentaire » = 23% du CA total avec 22 898 871€

- **Par secteurs géographiques**

- Actisud = 32% du CA de la zone avec 31 354 195€
- St Assisclé = 30% du CA de la zone avec 30 493 851€

Attentes des commerçants

- **Points à améliorer**

- « Stationnement » = 20% des demandes
- « Propreté des rues » = 15,3% des demandes

- **Opinion des commerçants sur le projet TGV**

- Favorable = 69% des commerçants enquêtés
- Défavorable = 3%

CONCLUSION

L'intégralité de l'étude est disponible sur simple demande au service études et informations économiques.

Contact : etudes@perpignan.cci.fr
04 68 35 98 88