

Diagnostic commercial de la commune de Rivesaltes (Synthèse)

Méthodologie

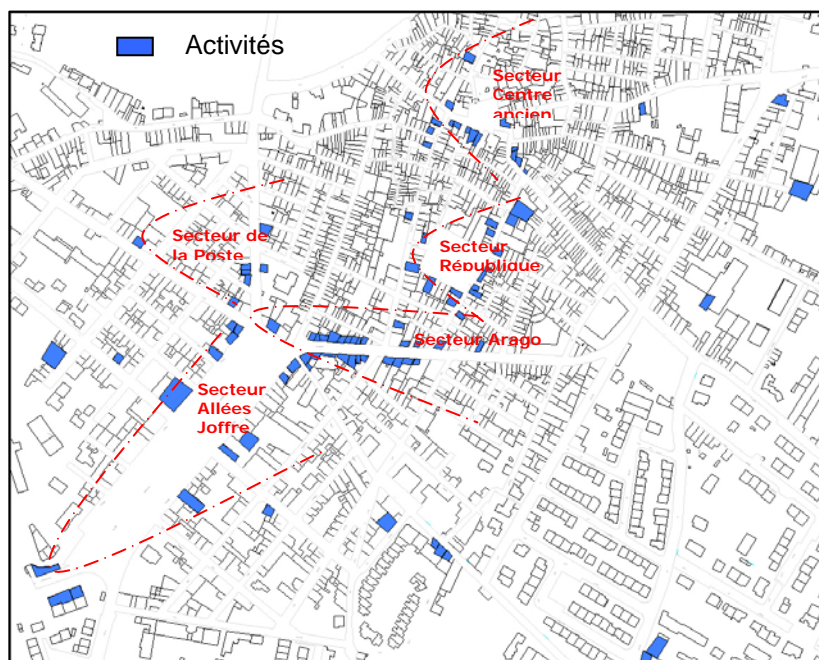
A l'issue d'une convention passée entre la municipalité de Rivesaltes et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Perpignan et des Pyrénées-Orientales, une étude commerciale a été réalisée sur cette commune de la vallée de l'Agly.

L'objectif de cette intervention est de faire un état des lieux sur les commerces dit de proximité : « une photographie » en temps réel sur la commune de Rivesaltes, afin d'obtenir un recensement exhaustif des commerces et de proposer quelques pistes d'orientations en terme de développement commercial.

Cette étude a été menée par les Pôles Etudes/Territoires et Entreprises/Filières de la CCI de Perpignan et des Pyrénées-Orientales. Une enquête a été effectuée sur le terrain auprès de chacun des commerces et activités de la zone village de la commune de Rivesaltes durant les mois de mai et juin 2008.

Périmètre d'étude

Localisation des pôles commerciaux sur la commune



Le périmètre retenu pour le diagnostic commercial correspond au centre-ville.

Rivesaltes se situe dans la première couronne de l'agglomération de Perpignan (à environ à une dizaine de kilomètres au nord de Perpignan).

On dénombre un pôle commercial au Village et des activités artisanales sur les zones d'activités, avec également un pôle important commercial en limite communale, Cap Roussillon.

Les grandes caractéristiques de la commune

Une commune au cœur de la Plaine du Roussillon

- Débouchée entre l'agglomération de Perpignan et la vallée de l'Agly.
- Cité médiévale avec deux emblèmes : le Maréchal Joffre et les vins doux naturels.

Au carrefour de différentes voies de communications

- Passage obligé pour rejoindre la vallée de l'Agly et les Fenouillèdes.
- Proximité immédiate de l'aéroport de Perpignan-Rivesaltes
- Sortie de l'autoroute A9, reliant Montpellier à l'Espagne.

Une activité commerciale riche et diversifiée

- Maintien d'un tissu commercial dense dans les rues du village avec des commerces dits de proximité.
- Développement un pôle commercial en limite communale.

Les chiffres clés

Population 1999
Population 2006

7 940 habitants
8 610 habitants

Croissance : + 8,43%

Emplois total en 2005

3 703 emplois

Emplois dans les commerces
et services en 2008

313 emplois

Le paysage commercial de Rivesaltes en 2008

94 commerces et services recensés à partir d'une enquête terrain menée durant le mois de mai/juin 2008.

- **Des commerces concentrés autour de 3 sous-ensembles :**

- √ Le boulevard Arago
- √ Le centre ancien (autour de la place du Général de Gaulle)
- √ La place et la rue de la République

Deux secteurs d'activité sont prépondérants : l'alimentaire (28,7% des entreprises) suivi des commerces et services de santé/beauté (20,2%) dont les 2/3 sont des salons de coiffure.

La particularité de la commune est le nombre important de caveaux de vins dans le centre-ville, facteur lié à la notoriété viticole de Rivesaltes.

- **L'organisation commerciale**

88% des commerçants sont des exploitants indépendants

Une majorité des entreprises sont des reprises d'activités existantes

37% des commerces et services sont installés depuis plus de dix ans

Un turn-over important dans le centre ancien depuis moins d'un an.

L'âge moyen du chef d'entreprise est de 47 ans contre 44 ans à Baixas, 47 ans à St-Nazaire et 46 ans à Bourg-Madame.

Des chefs d'entreprises relativement jeunes : 18% ont moins de 35 ans.

57% des commerçants résident à Rivesaltes, contre 14% qui habitent à Perpignan.

- **Le poids économique du commerce de centre-ville**

- **Caractéristiques économiques et juridiques des locaux**

Un plancher commercial total de **7076 m²**.

Une surface moyenne de 82 m² pour 86 activités.

Des commerces de petite taille puisque 44% ont une surface de vente inférieure à 50 m²

69% des commerçants sont locataires avec des baux 3/6/9 ans.

- √ Le **montant mensuel** des loyers est de **690 €** Les loyers les plus élevés sont supportés par les pharmacies et les restaurants.
- √ Un prix moyen au m² de **8,51 €/m²**
- √ Un prix locatif **au-dessus de la moyenne** sur les **allées Joffre, la place et rue de la République et centre ancien**

- **Caractéristiques du poids économique des activités**

313 emplois générés par les commerces et les services du centre ville.

75% des emplois sont **des emplois salariés** contre **25% d'emplois non-salariés.**

Principaux employeurs

- **l'hôtellerie-restauration** (28% des emplois)
- **l'alimentaire** (27% des emplois)

Le chiffre d'affaires global HT réalisé en 2007 par les 94 commerçants du centre-ville de Rivesaltes a été estimé à **27,7 millions d'euros**. Les **commerces alimentaires** représentent **38 % du chiffre d'affaires** global et les Cafés/Hôtels/Restaurants représentent **24% du chiffre d'affaires global**.

Une **évolution plutôt positive** puisque :

- **30% reconnaissent avoir une augmentation** de leur chiffre d'affaires
- **et 31% disent voir une stagnation.**

La tendance par secteur d'activité :

- √ **Croissance pour les commerces non alimentaire** (équipement de la maison, équipement de la personne et culture/loisirs) mais peu nombreux sur la commune
- √ **Stagnation pour les services aux particuliers**
- √ **Tendance très mitigée pour les commerces alimentaires**

o Caractéristiques de la clientèle

30% de la clientèle dans les commerces du centre-ville **provient de la commune de Rivesaltes.**

Forte fréquentation par les habitants des **communes voisines** (Peyrestortes, Espira de l'Agly) : **28%**

13% de la clientèle provient également de la vallée de l'Agly et des Fenouillèdes.

Dans l'ensemble, les commerçants caractérisent leur clientèle par des critères positifs : **fidèle (41%) et paie bien (26%).**

• Les comportements d'achats des ménages

√ La dépense commercialisable des ménages de Rivesaltes est de **41,6 millions d'euros** qui se répartit en **17,4 millions d'euros en alimentaire, et 24,2 millions d'euros en non alimentaire.** La part de l'alimentaire représente 41,8% du potentiel de consommation.

√ **Les dépenses** des habitants de Rivesaltes réalisées dans les commerces de Rivesaltes sont évaluées à **15,3 millions euros.**

√ 63,2% de la dépense globale quitte la commune de Rivesaltes.

√ Sur les **41,6 millions de dépenses** réalisées par les ménages de Rivesaltes, les principaux points de vente sont :

1. Carrefour à Clairà	24,1%
2. Leclerc Nord à Perpignan	10,9%
3. Petit commerce de Rivesaltes	9,8%

68 % des dépenses en alimentaire sont captées par les Grandes Surfaces et 61,5% en non alimentaire

Sur les 17,4 millions d'euros de dépenses en alimentaire, le taux d'évasion global est de **54,4 %**

- **Évasion conséquente** (+ de 70%) pour les dépenses en épicerie et produits laitiers
- **Évasion modérée à forte** (autour de 50 %) pour les dépenses en volailles, poissons
- **Évasion relativement limitée** (autour de 35 %) pour les dépenses en pains/pâtisserie, fruits et légumes et boissons

Sur les 7,6 millions d'euros de dépenses en équipement de la personne, le taux d'évasion global est de **82,6 %**

- **Évasion conséquente** (+ de 70%) sur l'ensemble des produits : prêt-à-porter féminin (80%), enfants (98,5%), lingerie (89,8%)

Sur les 6,4 millions d'euros de dépenses en équipement de la maison, le taux d'évasion est de **83,9 %**

- **Évasion forte** (+ de 95%) sur les produits : gros électroménager
- **Évasion modérée à forte** (autour de 50 %) pour les dépenses en décoration intérieure, petit électroménager

Sur les 2,5 millions d'euros de dépenses en culture/loisirs, le taux d'évasion global est de **81,7 %**

- **Évasion forte** (+ de 95%) sur les produits : appareil Hifi/vidéo, librairie, papeterie, CD.

L'intégralité de l'étude commerciale (analyse commerciale, attentes des commerçants et préconisations) est consultable au service Etudes et Informations Economiques.

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