



Diagnostic Commercial

Le Pôle Commercial de Pia, Clairac, Rivesaltes

Décembre 2007

Diagnostic commercial

Pôle commercial de Pia, Clair, Rivesaltes (Synthèse)

Méthodologie

Cette analyse menée par le Service Etudes, Informations économiques de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Perpignan et des P.O. est le résultat d'une enquête réalisée sur le terrain auprès de chacun des commerces du pôle commercial de Pia – Clair – Rivesaltes en 2007.

L'enquête prend principalement en compte les données concernant le secteur d'activité, la surface, l'effectif et le chiffre d'affaires de chacun des points de vente.

Cette approche qui permet de mesurer le poids économique réel de la zone étudiée s'accompagne de l'examen des dernières demandes d'implantation commerciale qui ont été accordées par la commission départementale d'équipement commercial afin d'en apprécier le dynamisme.

Périmètre d'étude

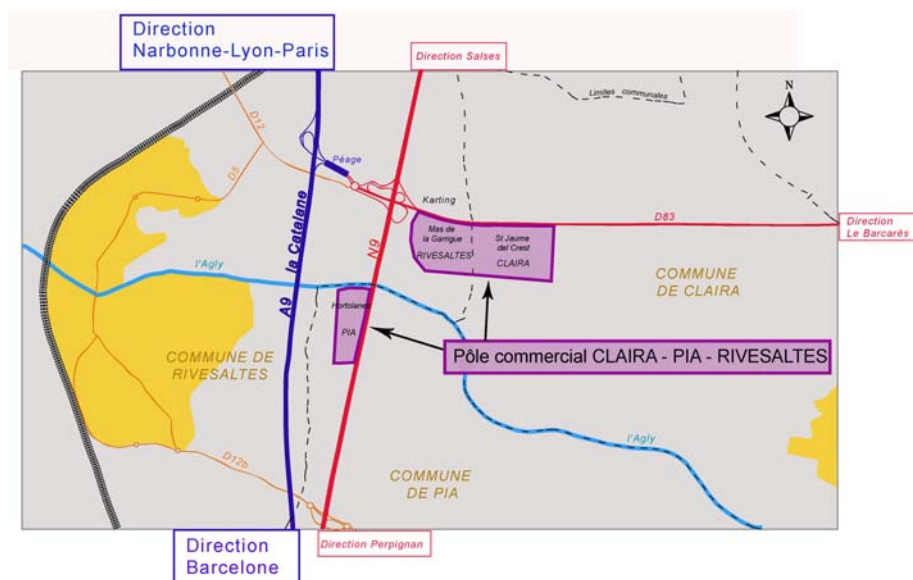
Situé au nord de Perpignan, en bordure de la RN 9, de la route départementale 83 et de l'échangeur autoroutier, le pôle commercial «Pia – Clair – Rivesaltes » est une zone d'activité commerciale récente structurée en trois sous-ensembles ancrés en partie sur les communes de Pia, de Clair et de Rivesaltes.

La zone d'activités de Clair s'est initialement développée autour d'un hypermarché « Euromarché » et de sa cafétéria, ouverts en 1983 et aujourd'hui passés sous l'enseigne « Carrefour ».

La zone commerciale du Mas de la Garrigue à Rivesaltes a démarré avec l'implantation du complexe de cinémas « Méga CGR » et le développement d'un ensemble commercial « Cap Roussillon » en 2002, qui faisait suite au projet commercial « Art de Vivre » qui n'avait pu aboutir.

La zone d'activités localisée sur la commune de Pia, parallèle à la RN9, date de l'implantation en 1984 de la jardinerie du Moulin aujourd'hui VillaVerde et de la création d'un magasin de stores et de clôtures Mitjavila.

L'ensemble de la zone a connu une progression constante, avec l'arrivée, en 1996, du magasin de bricolage « Brico Dépôt », et par l'implantation d'enseignes telles que « Gemo » et « Aubert » qui rayonnent sur un large périmètre et permettent à l'ensemble de la zone commerciale d'accroître sa notoriété.



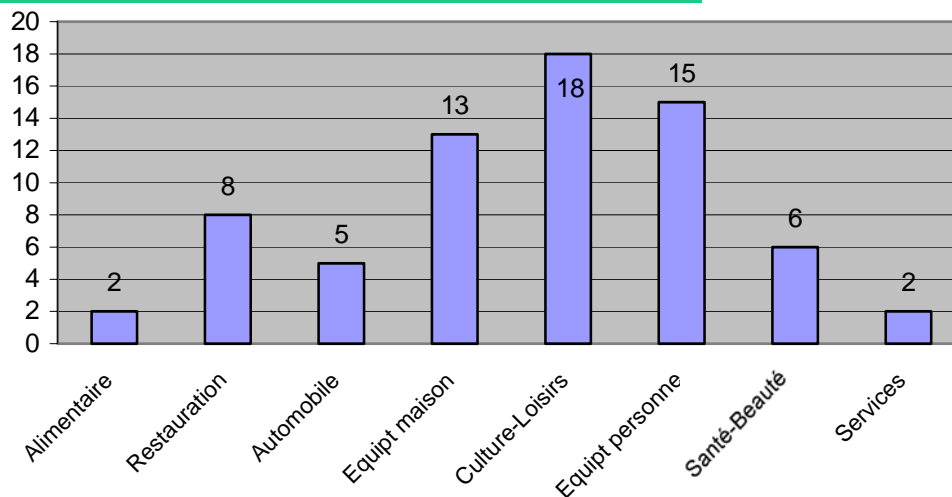
Chiffres clés

Le recensement exhaustif des activités commerciales du pôle commercial « Pia – Clairac – Rivesaltes » permet de dénombrer, en novembre 2007, **69 commerces**, lesquels totalisent une surface de vente de près de **57 080 m²** et emploient **1 076 salariés**.

Au total, cette zone représente un chiffre d'affaires de **301 Millions d'€uros**.

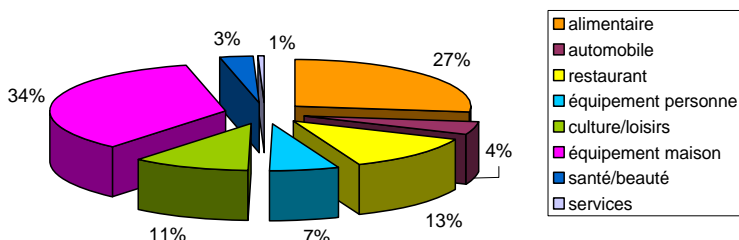
Famille de Produits	Nombre	Surface (m ²)	Effectifs	Chiffre d'affaires (€)
Alimentaire	2	11 314	290	107 944 000
Restauration	8	3 400	135	7 937 900
Automobile	5	2 111	47	27 656 000
Equipt de la maison	13	24 500	378	108 968 850
Culture-Loisirs	18	9 983	117	37 990 180
Equipt de la personne	15	5 154	70	7 564 190
Santé-Beauté	6	568	32	2 636 760
Services	2	50	4	200 000
Total	69	57 080	1 076	300 837 880

Répartition du nombre d'entreprises selon l'activité



- C'est l'activité « culture-loisirs » qui est la plus représentée sur la zone. Cette activité représente 18 commerces pour un plancher commercial de 9 983 m².
- L'activité « équipement de la personne » compte 15 commerces pour 5 154 m².
- L'activité « équipement de la maison » avec 13 points de vente, totalise 24 500 m².
- En revanche le secteur « Services » est très peu présent sur cette zone commerciale.

Répartition des effectifs selon l'activité



La zone commerciale de Pia, Clair, Rivesaltes compte 1 076 emplois salariés et non salariés qui se répartissent principalement ainsi :

- 34 % dans l'équipement de la maison.
- 27 % dans le secteur alimentaire.

Chiffres d'affaires réalisés selon l'activité

Famille de Produits	Chiffre d'affaires (€)	Pourcentage du C.A.
Alimentaire	107 944 000	35,87%
Restauration	7 937 900	2,64%
Automobile	27 656 000	9,19%
Equipt de la maison	108 968 850	36,21%
Culture-Loisirs	37 990 180	12,63%
Equipt de la personne	7 564 190	2,51%
Santé-Beauté	2 636 760	0,88%
Services	200 000	0,07%
Total	300 837 880	100%

Le chiffre d'affaires du pôle s'élève à 301 M€. Près de 72 % de ce chiffre d'affaires, soit 217 M€, sont réalisés par les secteurs « Equipement de la maison » et « Alimentaire ».

Demandes d'autorisation d'implantation commerciale (CDEC)

- **Zone commerciale en pleine expansion**
- **CDEC : 32 522 m² de surface créés en cinq ans**

Sur ces quatre dernières années, ce sont au total 30 enseignes qui ont déposé un dossier auprès de la CDEC, pour pouvoir être autorisées à s'implanter sur la zone commerciale Pia, Clair, Rivesaltes. 16 des 30 dossiers ont été acceptés auxquels il convient d'ajouter cinq dossiers refusés en CDEC mais acceptés en Commission Nationale (CNEC) soit Leroy Merlin, Electro-Dépôt, La Halle, La Halle O Chaussures ainsi que Jouéclub. et deux dossiers acceptés de manière tacite : La Grande Récré et Delbard.

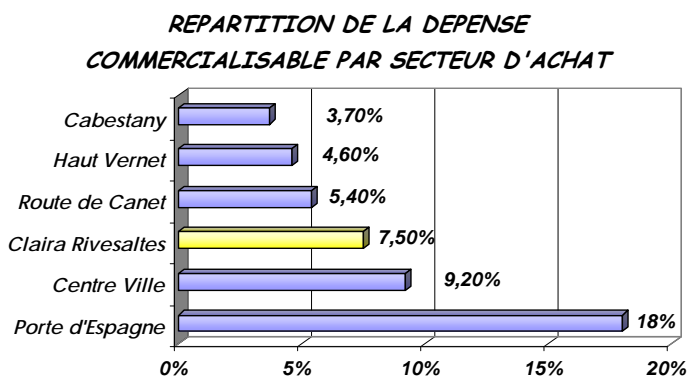
Au total 23 demandes ont été acceptées et 7 refusées.

Ainsi 32 522 m² ont été accordés en CDEC ou CNEC : 15 924 m² en équipement de la maison, 12 615 m² en culture et loisirs, 3 498 m² en équipement de la personne, 290 m² en santé-beauté et 195 m² en alimentaire.

L'extension projetée de la galerie marchande de Carrefour, demandée début 2007, qui aurait porté sa surface de vente à 6 000 m² a été refusée.

Dépenses commercialisables

Note méthodologique : L'analyse des dépenses de consommation résulte de l'enquête ménage réalisée début 2004 par le bureau d'études AID à la demande de la CCI de Perpignan et des P.O. 1 200 ménages ont été interrogés sur la totalité du département lors de cette enquête. Le découpage du département a concerné 40 secteurs d'habitation. Six familles de produits ont été enquêtées (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture – loisirs, services, carburant).



Sur les 2 116 millions d'euros dépensés par les ménages dans les Pyrénées-Orientales, **le secteur d'achat du pôle commercial Pia – Clairia – Rivesaltes capte 7,5 % soit 156 millions d'euros**. Cette zone est la troisième destination d'achat des ménages du département, après la Porte d'Espagne et le Centre Ville de Perpignan.

L'implantation récente de Décathlon et la venue prochaine des enseignes, Electro Dépôt et Leroy Merlin contribuera à renforcer le pôle commercial.

Venant en 3^{ème} position des destinations d'achat du département, le pôle commercial Pia – Clairia - Rivesaltes est donc un secteur très attractif.

Ce pôle est la deuxième destination des dépenses en matière d'équipement de la maison et dans le secteur culture loisirs du département, où il représente respectivement 30 et 10 millions d'euros.

Famille de produits	%	Montants des apports en K€
Alimentaire	7,1	65 561
Equipement de la personne	6,2	22 580
Equipement de la maison	9,3	29 667
Culture Loisirs	9,1	10 715
Services	6,5	14 500
Carburant	7,7	13 242
TOTAL	7,4	156 265

L'intégralité de l'étude commerciale est disponible sur simple demande au service Etudes et Informations Economiques ou téléchargeable sur notre site :

www.perpignan.cci.fr dans la rubrique chiffres clés et études.

Contact : 04.68.35.98.88
etudes@perpignan.cci.fr