

Diagnostic commercial de la commune de Saint-Nazaire (Synthèse)

Méthodologie

A l'issue d'une convention passée entre la municipalité de Saint-Nazaire 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 Plaine du Roussillon.

L'objectif de cette intervention étant de faire un état des lieux des commerces de proximité : « une photographie » en temps réel sur la commune de Saint-Nazaire, afin d'obtenir un recensement exhaustif des commerces et de proposer quelques premières orientations en terme de développement commercial.

Cette étude vise les établissements qui exercent une activité de commerce de détail. Sont ainsi recensés, les commerces dits de proximité comme les commerces d'alimentation, les commerces liés à la personne, à l'habitat et les services à caractère artisanal.

Les activités artisanales de la zone d'activité, situées à l'entrée ouest du village (côté Cabestany) ont été également retenues dans le champ d'investigation.

Périmètre d'étude

Situation géographique de la commune



Localisation des pôles commerciaux sur la commune



Le périmètre retenu pour le diagnostic commercial correspond aux limites communales.

La commune de Saint-Nazaire se trouve environ à une dizaine de kilomètres à l'est de Perpignan et à proximité immédiate de Canet et de la mer Méditerranée.

On dénombre un pôle commercial au Village et des activités artisanales sur la zone d'activité, avec à son entrée un projet de construction d'un pôle commercial (mixité commerces et services).

Les grandes caractéristiques de la commune

Une commune d'arrière-pays à proximité immédiate du littoral

- Enclavée entre l'agglomération de Perpignan et la station phare du littoral : Canet en Roussillon.
- Développement urbain limité en raison de contraintes naturelles (étang, rivière).

Un atout naturel à développer

- L'étang de Canet-Saint Nazaire bénéficie d'un environnement naturel préservé et protégé.

Un positionnement routier stratégique

- Passage obligé pour rejoindre les quatre voies de Perpignan/Canet à St Cyprien, Alénya et Elne.
- Création d'une déviation pour le contournement du village.

Une activité commerciale de « dépannage »

- Maintien d'un tissu commercial éparpillé dans les petites rues du village avec des commerces dits de proximité.

Les chiffres clés

Population 1999
Population 2006

2380 habitants
2319 habitants

Croissance : - 2,56%

Emplois total en 1999

804 emplois

Emplois dans les commerces
en 2007

43 emplois

Le paysage commercial de Saint-Nazaire en 2007

23 Commerces et activités artisanales recensés à partir d'une enquête terrain menée durant le mois de novembre 2006.

• Des commerces concentrés au village

Pôle Commercial	Nombre	En %
Village	12	52 %
Zone Artisanale	8	35 %
Périphérie	3	13 %
Total	23	100 %

Source : enquête terrain CCI

Le village est le seul pôle commercial sur ce territoire avec **douze commerces** (soit 52%).

Sur la **zone artisanale**, on dénombre **huit activités artisanales**.

A l'extérieur du village, **trois activités** ont été recensées.

On note **l'absence de locaux commerciaux vacants** sur la commune.

- **Une activité commerciale axée sur l'artisanat et l'alimentaire**

Type d'activité	Nombre d'entreprise	%
Artisanat	10	43,5%
Commerce alimentaire	6	26,1%
Hôtellerie de plein air Restauration- Loisirs	4	17,4%
Services	3	13,0%
Total	23	100%

Source : enquête terrain CCI

- Prédominance des **activités artisanales (43.5%)** suivi de **l'alimentaire (26%)**.

- Absence de commerces liés à l'équipement de la maison et de la personne.

- 50% des commerces sont créés depuis plus de huit ans.

- 14% sont installés depuis 2006, notamment à la zone artisanale.

- **Une disparité importante des surfaces des commerces en fonction de leur localisation**

- Plancher commercial de **4 000 m²**
- Surface commerciale moyenne de **174 m²** et **seulement de 51 m²** sur le bourg centre.
- **Près de 2/3 des commerces ont une surface inférieure à cette moyenne.**
- **Et 2/3 des commerçants sont propriétaires des murs.**

- **Des commerces générant peu d'emplois**

- **43 emplois** (salariés en non salariés)
- **Autant de chefs d'entreprise que de salariés**
- Principaux employeurs : l'artisanat avec 10 emplois (soit 65%) et les services avec 5 emplois (soit 25%).

- **Des chiffres d'affaires peu élevés, avec une tendance à la baisse**

- **La classe la plus représentée est celle des moins de 40 000 €**
- **La majorité des commerçants** ont un chiffre d'affaires bas : dans la tranche **de moins de 40 000 €** ou celle de **40 000 à 76 000 €**
- Le chiffre d'affaires compris des artisans se situe principalement dans la tranche de **76 000 € à 150 000 €**
- 42% des commerçants interrogés voient une stagnation de leur chiffre d'affaires.
- 1/3 disent subir une baisse, notamment dans l'alimentaire et les services.

- **Une disparité importante des montants des loyers en fonction des pôles commerciaux**

- Les montants mensuels des **loyers commerciaux** varient entre **560 à 875 €**
- **2/3 des commerçants** sont propriétaires des murs.

Pôle commercial	Loyer Mensuel Moyen (en €)	Surface de vente moyenne (en m ²)	Prix moyen au m ²
Village	558	51,5	10,83
Zone artisanale	875	298	2,93
Total	745	174	4,28

Source : enquête terrain CCI

Le village enregistre des prix au m² les plus élevés (10,83 €/m²).

Prix au m² relativement bas à la zone artisanale (2,93€/m²).

Les dépenses commercialisables

La dépense commercialisable des ménages de Saint-Nazaire est de **9,2 millions d'euros** dont :

- **3,9 millions d'euros en alimentaire**
- **et 5,3 millions d'euros en non alimentaire.**

Le chiffre d'affaires du commerce de Saint-Nazaire généré par les habitants de Saint-Nazaire est évalué à **634 456 euros** soit **93% de cette dépense** quitte la commune de Saint-Nazaire.

- **L'évasion commerciale par famille de produits**

- Sur les 3,9 millions d'euros de dépenses en **alimentaire**, le taux d'évasion global est de **88 %**
- Sur les 2 millions d'euros de dépenses en **équipement de la personne**, le taux d'évasion global est de **100%**.
- Sur les 1,6 millions d'euros de dépenses **en équipement de la maison**, le taux d'évasion est de **100 % pour l'ensemble des produits à l'exception de la décoration intérieure et de plantes et graines (99%)**.
- Sur les 1,6 millions d'euros de dépenses en **culture/loisirs**, le taux d'évasion global est de **90 %**

- **Le principal pôle d'évasion est la zone commerciale Carrefour Château Roussillon à Perpignan (30,7%).**

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