TerritoireÉco

Etude économique

Etude économique dans le cadre du projet de création d'une halle de marché à Aytré
Extrait : Diagnostic commercial synthétique

Etude réalisée à la demande de
Municipalité d'Aytré
Place des Charmilles
17440 Aytré
05 46 30 19 19
https://www.aytre.fr/
Octobre 2024

Extrait du document complet final
au 8 octobre 2024

SOLUCCÍO
DATA ÉCO

Contexte de l'étude

La commune d'Aytré souhaite **dynamiser son marché de plein vent** (qui regroupe environ 15 commerçants) et qui ne semble plus répondre aux besoins des consommateurs et, plus globalement, des habitants. La commune d'Aytré explore la possibilité de créer une halle de marché. Ce projet, qui remonte à plusieurs années, semble très attendu par la population. En effet, les marchés constituent un mode de distribution et de consommation qui répond bien aux attentes des consommateurs en quête de sens : « relocalisation » de l'agriculture et de la consommation avec les circuits courts, proximité sociale, mais aussi géographique avec la diminution des coûts de transport, etc. Situé en cœur de commune, le marché incarne le lieu durable du « produire et manger local ». Ainsi, la création d'une halle participerait à une stratégie plus large de développement et de dynamisation d'une centralité pour la commune d'Aytré.

A la demande de l'équipe municipale, la CCI a été sollicitée pour contribuer à réunir les conditions de réussite du projet, notamment à travers des informations économiques, des conseils et des accompagnements nécessaires. A cet effet, une **convention de partenariat et d'accompagnement Commune d'Aytré-CCI17** a été signée le 22 décembre 2023. Elle prévoit en premier lieu la conduite d'une étude dont les objectifs sont les suivants :

- Identifier les besoins des commerçants non sédentaires
- Disposer de préconisations pour favoriser le projet de création d'une halle de marché
- Identifier les attentes de la population résidente et des clientèles concernant le marché
- Créer un effet de levier pour l'implantation de nouveaux commerces

Les informations attendues devront plus précisément permettre à la Municipalité de :

- Disposer d'une analyse du commerce aytrésien y compris non sédentaire, de ses atouts, de ses faiblesses et ses avantages concurrentiels, en s'appuyant notamment directement sur l'avis des chefs d'entreprises
- Proposer à la population une offre commerciale adaptée à ses attentes et besoins
- Connaitre les habitudes des consommateurs et leurs attentes
- Affiner les contours du projet de création de halle de marché
- Identifier les activités à implanter, vérifier le potentiel de viabilité économique du projet et assurer la pérennité du marché et des commerces non sédentaires sur la commune
- Obtenir rapidement des résultats grâce à une méthode d'enquête et d'exploitation agile et personnalisée
- Profiter de l'enquête pour intégrer des enjeux économiques ou d'aménagement plus larges ou spécifiques

Méthodologie proposée

La méthodologie retenue prévoit la réalisation d'une étude en plusieurs étapes :

1. **Diagnostic commercial synthétique** basé sur une analyse cartographique et statistique de l'offre de commerces et de services de proximité, sédentaire et non sédentaire, et de la demande théorique potentielle (données de cadrage démographiques, sociodémographiques et socioéconomiques)

2. Résultats d'une **enquête en face-à-face auprès des commerçants non sédentaires**. Il s'agit de :
   - Faire le point sur leur activité sur le marché d'Aytré
   - Obtenir leur analyse du fonctionnement du marché et identifier les souhaits d'évolution du marché actuel
   - Avoir leur avis sur le projet porté par la Municipalité concernant un équipement structurant pour le marché d'Aytré (halle) et leur position quant à leur possible intégration
   - Identifier les facteurs-clés en matière de configuration d'équipement (banc, étalage, etc.)
   - Identifier leurs besoins particuliers techniques, logistiques par rapport à ce futur projet.
3. Résultats d'une **enquête en face-à-face auprès d'un échantillon de commerçants sédentaires directement impactés par le projet de halle (actuel marché et futur projet de halle).** Le périmètre porte principalement sur l'avenue Edmond Grasset, la rue Jules Ferry, le boulevard Georges Clemenceau, la rue de la Gare. Il s'agit de :
   - Faire le point sur leur activité à Aytré
   - Obtenir leur analyse du fonctionnement du commerce d'Aytré y compris par rapport au marché, identifier les atouts, faiblesses, freins au commerce, les facteurs essentiels pour le développement du commerce sédentaire et non sédentaire
   - Recueillir l'avis concernant le projet de halle de marché porté par la Municipalité

   L'avis des représentants de l'association de commerçants sera recueilli au cours d'un entretien.
4. Résultats d'une **enquête postale auprès des habitants aytrésiens** qui doit permettre de :
   - Mesurer la fréquentation des commerces du centre et du marché par rapport aux différents pôles commerciaux voisins
   - Identifier les comportements de consommation sur une liste de produits et de services
   - Recueillir l'avis et les attentes concernant l'offre commerciale sédentaire et non sédentaire actuelle et à venir
   - Identifier les commerces et services manquants dans le centre d'Aytré
   - Recueillir l'avis concernant le projet de halle de marché porté par la Municipalité
5. Résultats d'une **enquête en face-à-face auprès des clientèles du marché actuel (Place des Grands Prés)** qui doit permettre de :
   - Mesurer la fréquentation des commerces du centre et du marché par rapport aux différents pôles commerciaux voisins
   - Identifier les comportements de consommation sur une liste de produits et de services
   - Recueillir l'avis et les attentes concernant l'offre commerciale sédentaire et non sédentaire actuelle et à venir
   - Identifier les commerces et services manquants dans le centre d'Aytré
   - Recueillir l'avis concernant le projet de halle de marché porté par la Municipalité
6. Synthèse de l'étude

TerritoireÉco

Etude territoriale

Partie 1 – Diagnostic commercial synthétique

Partie 2 – Résultats de l'enquête auprès des commerçants non sédentaires

Partie 3 – Résultats de l'enquête auprès des commerçants sédentaires

Partie 4 - Résultats de l'enquête auprès des habitants aytrésiens

Partie 5 - Résultats de l'enquête auprès des clientèles du marché actuel, Place des Grands Prés

Partie 6 – Synthèse de l'étude

PARTIE 1

Diagnostic commercial synthétique

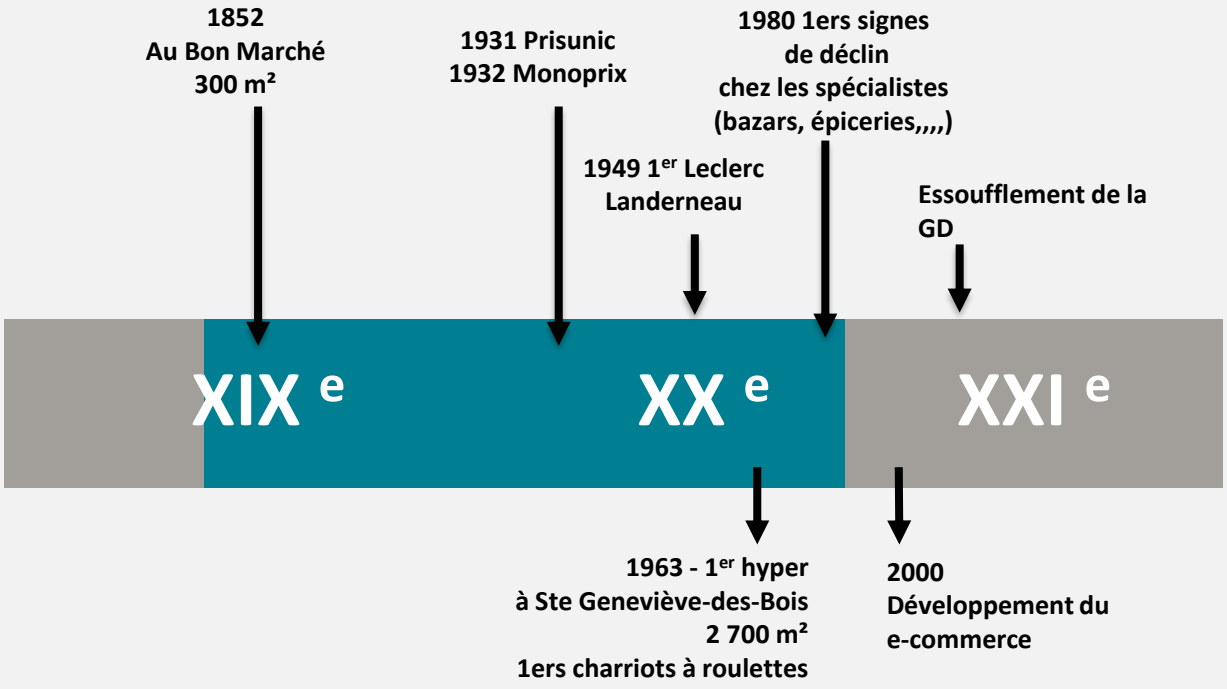
Extrait-Rapport complet final au 8 octobre 2024

C

Préambule
Eléments clés concernant le commerce

Quelques éléments concernant le commerce en préambule de l'étude

Rappel concernant les évolutions marquantes du commerce



2019 – Les grands bouleversements

Explosion e-commerce

Crise Covid retour au local …
Puis… inflation et guerre des prix

Difficulté et disparition des enseignes historiques : Naf Naf, Casino, Galerie Lafayette, Burton, Pimkie, Jennifer, Kookaï, Camaïeu, Habitat…

Quelques éléments concernant le commerce en préambule de l'étude

Difficultés et disparition des enseignes historiques : Naf Naf, Casino, Galeries Lafayette, Burton, Pimkie, Jennifer, Kookaï, Camaïeu, Habitat…

Ce n'est plus une vague mais un tsunami …

… Go Sport, San Marina, Minelli, Gap, Cop Copines, Du pareil au même, Sergent Major, Orcanta, Pause Café, Clergerie, Kaporal, Chaussexpo, Esprit, Mim, MOA …

L'habillement fait face depuis plus de 20 ans au « **Fast Fashion** », il a accompagné dans un 1er temps la disparition du commerce de vêtement indépendant puis les arrivées de H&M, Zara et plus récemment Primark ont à leur tour bousculé les enseignes avec des nouvelles méthodes et prix cassés.

Depuis, c'est Shein qui a complètement renversé les codes et a dans l'imaginaire transformé **la moyenne gamme en prix trop cher.**

Centres-villes et centres bourgs qui se vident de leurs commerces avec un nombre élevé de locaux commerciaux vacants

Extraits à Marmande 20/02/2024 : *un bref aller-retour entre place Clémenceau et place du Marché (qui connaît un vent de renouveau) le confirme : en bientôt 8 ans, les fermetures de commerces se sont enchaînées. Depuis l'incendie du* ***local de Jennyfer****, en octobre 2017, des travaux ont été entrepris mais l'espace est toujours à louer. Dans le prolongement,* ***Burton of London*** *a fermé (…),* ***le chausseur André*** *a été remplacé par le salon de coiffure Diloy's alors que l'enseigne Christine Laure résiste. Ensuite, ça se complique : déjà 3 ans que la* ***bijouterie Busquet*** *a baissé le rideau. Pire encore, les* ***Chaussures Beis****, une institution du commerce marmandais qui était présente depuis 200 ans rue Toupinerie, a disparu en octobre 2022. Entre les deux, on trouvait* ***Maison Sic****, qui est allée voir si l'herbe était plus verte, rue Abel-Boyé, etc.*

Capture de la rue de 2016 © Crédit photo : Google street view. Par Carine Caussieu

La Mairie : « La problématique n'est pas propre à la cité, mais le reflet ***d'une crise nationale pour les chaînes du secteur de l'habillement*** *», tout en pointant* ***un territoire rural et marqué du sceau de la pauvreté****. Autre frein à des potentielles installations :* ***le prix des loyers.*** *Une autre contrainte : favoriser l'implantation de commerces qui font sens,* ***un souhait de la municipalité pour ne pas voir regorger des enseignes de fast-food,*** *par exemple.*

La même rue, photographiée un mercredi de février, hors vacances.

Quelques éléments concernant le commerce en préambule de l'étude

Explosion de la périphérie : les zones commerciales concentrent 72 % des dépenses des Français dans le commerce

Aujourd'hui la France est le pays européen qui compte la plus forte concentration de grandes surfaces au m². Le pays compte 11 931 grandes surfaces alimentaires.

Les dépenses des ménages sont effectuées à 70 % dans les zones périphériques. Les petits commerces indépendants de centre-ville et centre bourg sont les 1ères victimes de cette concurrence.

Des changements importants en grande distribution s'opèrent, les très grandes surfaces séduisent moins.

Les clients souhaitent revenir à des **valeurs de proximité** et de **praticité**. L'éclosion du **drive** en est la preuve.

Parallèlement la **qualité** devient importante pour une certaine frange de la population, pour une autre la **notion de prix** est prépondérante : les deux faces de l'alimentaire.

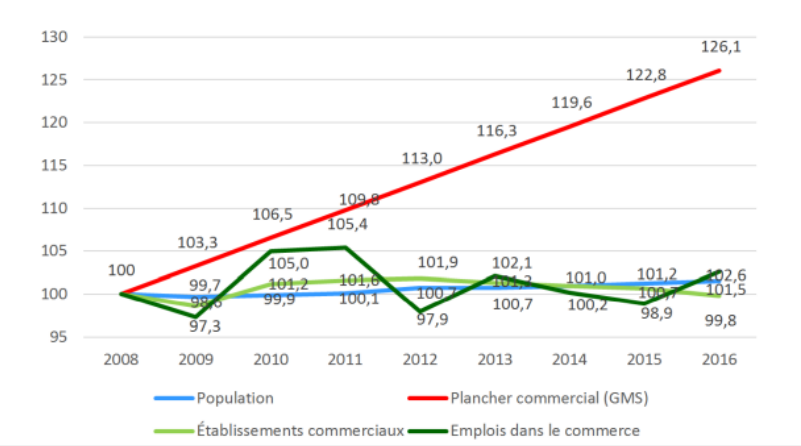
Quelques éléments concernant le commerce en préambule de l'étude

Trop c'est trop…

Sur la dernière décennie, la France a connu (hors région parisienne) une croissance soutenue de ses surfaces commerciales.

Sur des territoires ayant connu une croissance de 10 % de population, le plancher commercial s'est accru d'environ 50 % entre 2008 et 2017 – soit un rapport de 1 sur 5. La France a ainsi connu un rythme de construction de surfaces commerciales plus rapide que lors des périodes d'émergence de la distribution de périphérie dans les trente glorieuses… sans avoir la même croissance du pouvoir d'achat.

Courbe moyenne des évolutions des surfaces GMS par rapport à la population et à l'emploi dans la filière commerce (indice 100 en 2008)



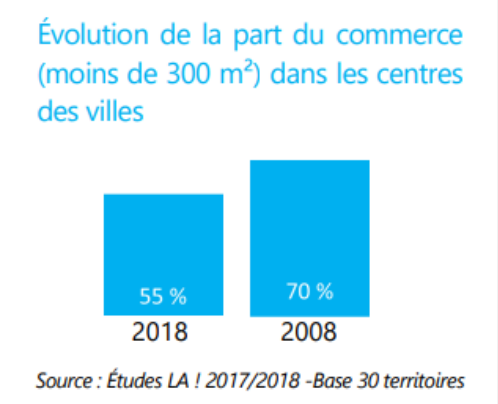
Quelques éléments concernant le commerce en préambule de l'étude

Le déplacement du commerce sur les zones de flux

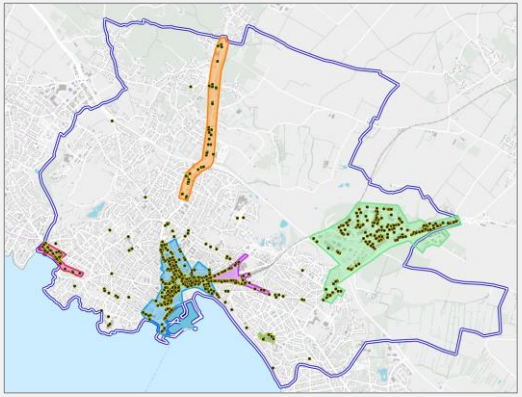
Les études ont tendance à mettre en avant les rapports entre commerce de détail de centre-ville « petit », et commerce de zone commerciale « grand ».

Si des déplacements sont fréquents des centralités vers la périphérie, il existe une plus forte tendance encore, celui de créer des surfaces sur les espaces inter résidentiels : ronds-points, avenues, entrées/sorties de quartiers/villes… Boulangeries, drive, pharmacies y trouvent une place visant à un captage « amont » de la clientèle avec un impact direct sur les centralités.

Ainsi, si le taux de vacance a explosé, le nombre de commerce de proximité est resté stable.



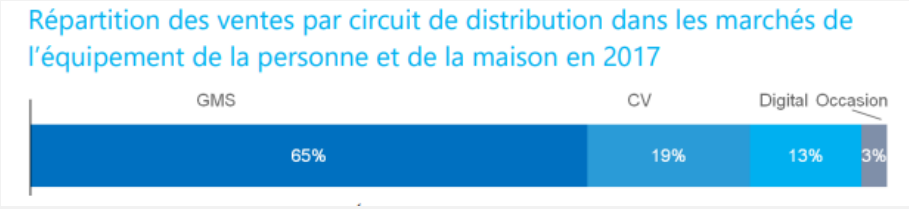
Source : Études LA ! 2017/2018 -Base 30 territoires



Source : CCI17. Route de Rochefort (entrée nord de Royan)

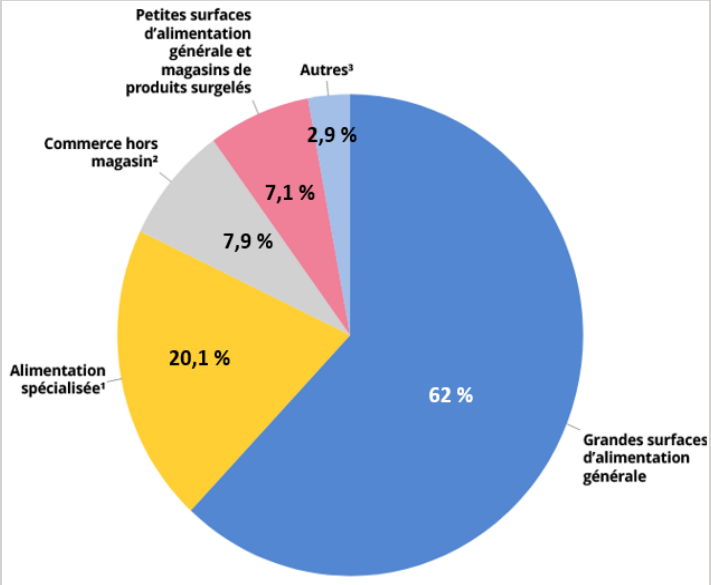
Quelques éléments concernant le commerce en préambule de l'étude

Complexité des modes de consommation



Source : étude Cétélem 2017

Parts de marché du commerce de détail de produits alimentaires selon la forme de vente en 2021 (en % de valeur TTC)



https://www.insee.fr/fr/statistiques/2015133

Le consommateur d'aujourd'hui est face à une offre commerciale qui évolue très vite. Elle est variée, nombreuse, différenciée :

- E-commerce
- M-commerce
- F-commerce
- Les autres marchés : Vente à domicile, vente à la ferme, marché de l'occasion… (Leboncoin, Vinted, les sites collaboratifs, vente directe, …)
- Les nouvelles pratiques collaboratives, les nouveaux liens en direct production…
- Dans l'alimentaire, des modes spécifiques aux produits frais : marché, AMAP, vente directe, etc.

Ces modes de consommation doivent obliger à s'interroger sur les besoins en commerces physiques pour les années à venir et les commerces physiques doivent prendre en compte ces nouveaux modes de consommation pour rester compétitifs.

Quelques éléments concernant le commerce en préambule de l'étude

Les autres phénomènes

- une **concurrence territoriale**, des agglomérations, des communautés de communes, des villes et des villages sur leur offre commerciale qui n'existe qu'administrativement. En commerce, c'est la notion de zone de chalandise qui est la bonne échelle. L'**évasion commerciale** résulte du chevauchement de zones de chalandise, l'attractivité propre à chaque commerce, à chaque pôle commercial et la capacité à se déplacer du consommateur.

- les **nouveaux temps de consommation**, qui correspondent plus ou moins aux périodes de présence du consommateur sur les lieux potentiels d'achat – ainsi 70 % des achats de proximités s'effectueraient entre 17 h et 20 h.

- une **régulation** qui n'en porte que le nom sur les CDAC avec des critères écologiques faibles

- une **demande client** qui s'est totalement affaiblie sur les enseignes dont il a besoin pour consommer. Un consommateur qui estimait qu'il disposait de suffisamment d'offre, il y a dix ans (seuls environ 15 % des consommateurs n'exprimaient pas de souhaits de nouveaux commerces). Ce chiffre passe aujourd'hui à 50 % selon les territoires. Les besoins des consommateurs sont aujourd'hui satisfaits par les offres proposées en commerce physique… ou en digital.

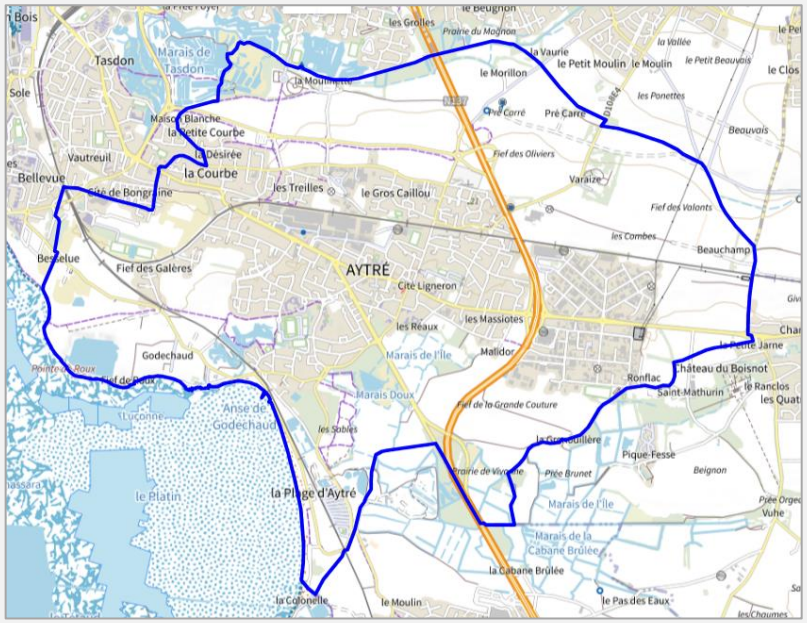
C

Eléments statistiques et cartographiques de présentation d'Aytré

Situation géographique

Situation géographique d'Aytré

- Aytré, commune littorale de la 1e couronne de la CDA La Rochelle (dénommée CDA dans le présent rapport), au nord-ouest du département de la Charente-Maritime
- 1 des 28 communes de la CDA dont le siège est à La Rochelle. Elle couvre **4 % du territoire de la CDA**.
- Limitrophe avec 5 communes (La Rochelle au nord, Périgny au nord-est, Saint-Rogatien à l'est, La Jarne au sud-est et Angoulins au sud)
  - ➢ Proximité des plus importants pôles d'activités et d'emploi du nord du département (Centre-Ville de La Rochelle, Zone commerciale de Beaulieu (Puilboreau), zones d'activités industrielles de Périgny, Zone commerciale d'Angoulins, Zone d'activités de Belle Aire sur la commune d'Aytré)



Réalisation cartographique CCI17 à partir de www.macarte.ign.fr.

Infrastructures

Réalisation cartographique CCI17 à partir de www.macarte.ign.fr.

Répartition urbaine

- Commune de 9 578 habitants avec une forte densité de 784 hab./km² (*Insee. Dernières données disponibles au 1/1/2024)*
- Habitat et déplacements marqués par les infrastructures et l'emprise spatiale des activités (voies ferrées, N137, entreprise Alstom au cœur du bâti de la commune, zone d'activité Belle Aire)

Maillage routier et ferroviaire

- La N137 relie les 3 agglomérations importantes du département La Rochelle, Rochefort et Saintes à l'agglomération bordelaise, selon un axe nord-sud. Elle sépare la partie résidentielle d'Aytré de sa zone d'activités Belle Aire.
- La D939 relie l'agglomération rochelaise à Périgueux, selon un axe est-ouest. Elle facilite la liaison entre l'arrière-pays rochelais et le littoral.
- Aytré dispose d'une halte ferroviaire (Aytré-Plage) desservie par la ligne TER La Rochelle-Saintes. Le territoire communal est traversé par la ligne TER et SNCF La Rochelle-Niort/Poitiers/Paris, via Surgères.

Situation démographique

- **9 578 habitants** en 2021

- **2e rang** des communes de la CDA en termes de population

A titre de référence, la commune la plus peuplée est La Rochelle avec 78 535 hab. et Montroy, la moins peuplée avec 918 hab.

- **= 5,4 % de la population de la CDA**

- **+1,5 %/an : croissance de la population** supérieure à tous les espaces de référence dont +0,5 point par rapport à celle de la CDA

- Par rapport aux communes de la CDA, Aytré apparait dans une situation parmi les plus dynamiques hormis pour le dynamisme naturel (équivalent à celui de la CDA)
  - **10e rang** pour le dynamisme global
  - **17e rang** pour le dynamisme lié au solde naturel
  - **11e rang** pour le dynamisme lié à l'attractivité (solde migratoire apparent)

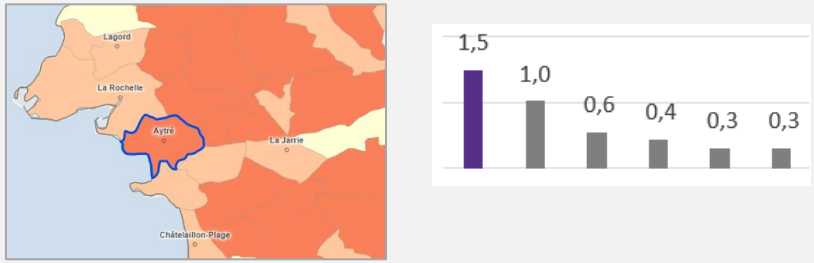
A noter que la population poursuit sa croissance depuis 1968, tant au niveau de la commune qu'à celui de la CDA. Les nombreux programmes immobiliers en cours et à venir conforteront cette situation.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	6 197	6 812	7 278	7 786	7 725	8 858	8 821	9 397
Densité moyenne (hab/km²)	507,1	557,4	595,6	637,2	632,2	724,9	721,8	769,0

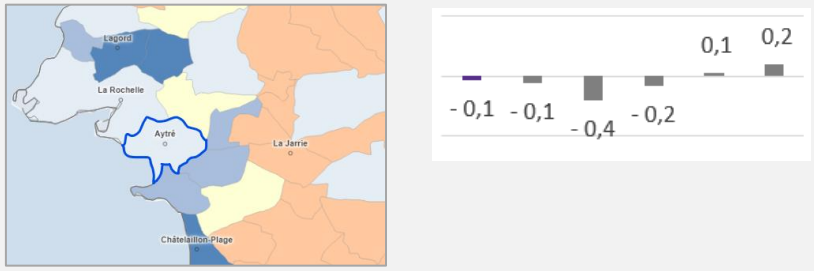
Source : Insee www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-17028#chiffre-cle-1

Aytré, commune dynamique inscrite dans un territoire dynamique et attractif

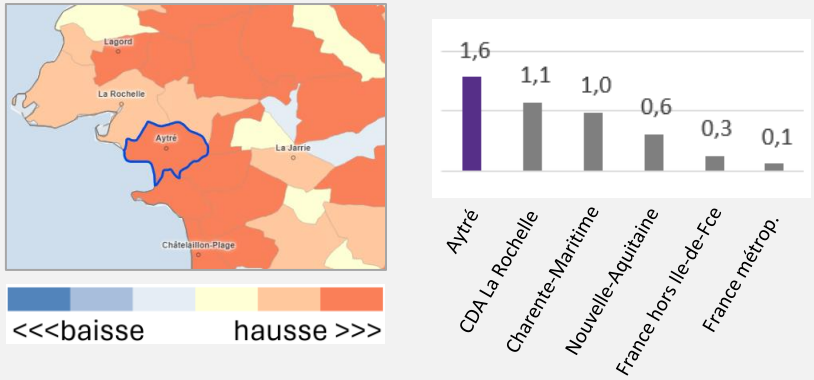
Evolution annuelle 2015-2021 (%/an)



Evolution annuelle due au solde naturel 2015-2021 (%/an)



Evolution annuelle due au solde migratoire apparent 2015-2021 (%/an)



Source : Insee 2015-2021. Traitements CCI17. Cartographie via www.dataeco.cci.fr

Habitat et évolutions récentes

- **5 631 logements** (Insee 2020) dont
  - **4 947 résidences principales** (= ménages), 88 % des logements (contre 84 % à la CDA, 71 % en Charente-Maritime)
  - **270 résidences secondaires ou logements occasionnels**, soit 5 % des logements (contre 10 % à la CDA, 22 % en Charente-Maritime)
  - **414 logements vacants**, 7 % des logements (6 % à la CDA, 7 % en Charente-Maritime)

- **= 5 % du parc de logements de la CDA**
- **= 6 % du parc de résidences principales (ou ménages)**

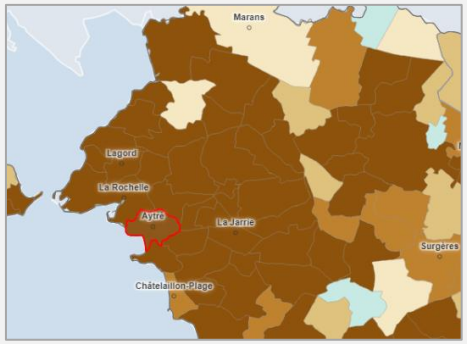
- **52 %** des logements sont des **maisons** (contre 56 % à la CDA et 77 % en Charente-Maritime)

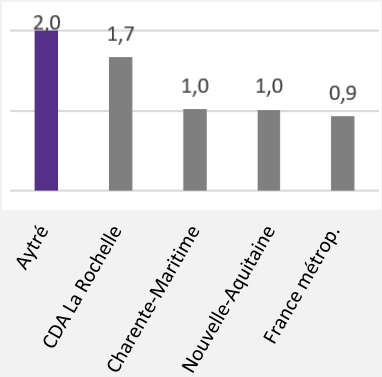
- **48 %** des résidences principales sont occupées par des **propriétaires** (contre 53 % à la CDA et 66 % en Charente-Maritime), **51 %** par des **locataires** (contre 45 % à la CDA, 32 % en Charente-Maritime) et 1 % occupées à titre gratuit.

- **Croissance élevée du nombre de logements et résidences principales** à des rythmes supérieurs de ceux des espaces de référence. Mais par rapport aux communes de la CDA, les chiffres de croissance d'Aytré figurent parmi ceux les plus modestes, **14e rang** pour le logement et **20e rang** pour les résidences principales. Cependant, depuis 2020, dernières données du recensement, de très nombreux programmes immobiliers ont abouti, d'autres sont en cours et de nouveaux sont prévus. **Le taux de croissance devrait donc augmenter de manière significative d'ici la fin de la décennie en cours.**

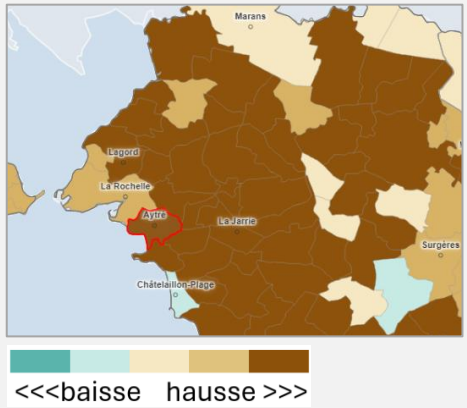
- **63 %** des ménages occupent leur résidence principale **depuis moins de 10 ans** (57 % pour la CDA, 50 % pour la Charente-Maritime)

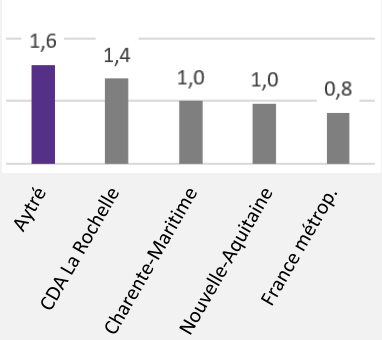
Evolution 2014-2020 (%/an)
Logements





Résidences principales (= ménages)





Source : Insee 2014-2020. Dernières données à la date de réalisation des traitements. Traitements CCI17. Cartographie via www.dataeco.cci.fr

Commune dynamique de 1e couronne de l'agglomération
Nombreux programmes immobiliers en cours et à venir vont conforter cette dynamique

Structure de la population

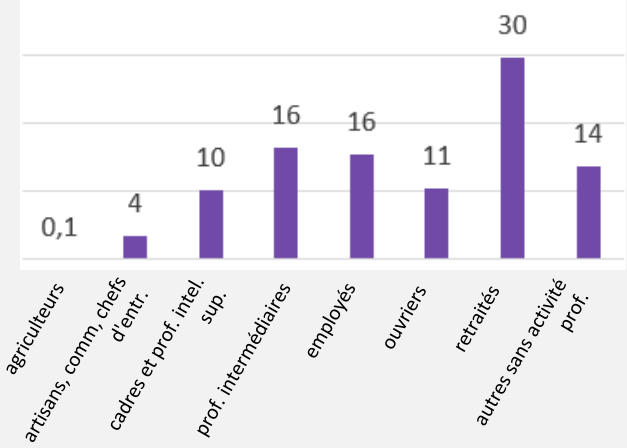
Structure et composition de la population

- **Tendance au vieillissement**
  - **30 %** de la population a 60 ans et plus (31 % pour la CDA et 35 % pour la Charente-Maritime)
  - Poids de la population « des 60 ans et plus » en légère augmentation depuis 2009 (+3 points, passant de 27 % à 30 %)

- **Indice de vieillissement modéré : 125** habitants de 65 ans et plus pour 100 habitants moins de 20 ans (117 pour la CDA, 139 pour la Charente-Maritime)

- **Poids des personnes actives supérieur à ceux observés au niveau de la CDA et du département**
  - ➢ **57 %** à Aytré (51 % pour la CDA et 50 % pour la Charente-Maritime)

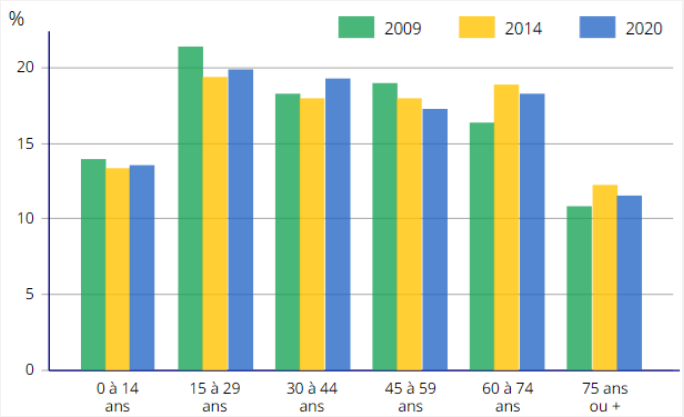
Population de 15 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle 2020 (%)



Source : Insee 2020

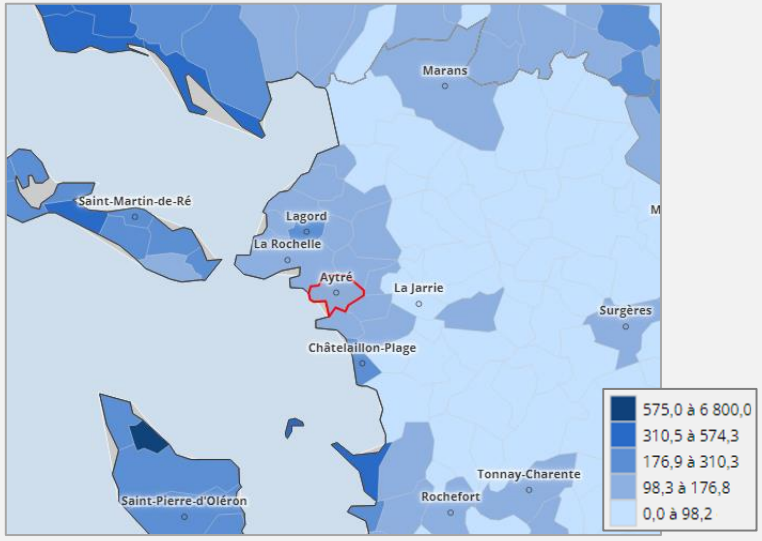
Tendance au vieillissement modéré où le rôle et la part des actifs sont importants

Population par grande classe d'âges 2009-2014-2020 (%)



Source : Insee

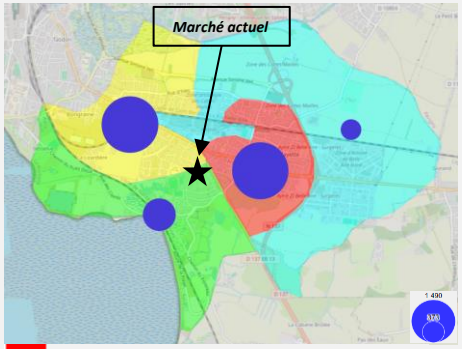
Indice de vieillissement par commune 2020



Source : Insee 2020. Réalisation CCI17 via www.dataeco.cci.fr

Caractéristiques sociodémographiques des ménages aytrésiens à l'échelle des quartiers IRIS d'Aytré

Population 2020 par IRIS

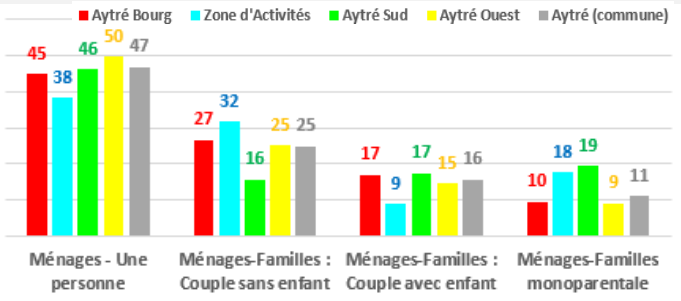


Aytré Bourg	3 753	hab.
Zone d'Activités	540	hab.
Aytré Sud	1 286	hab.
Aytré Ouest	3 819	hab.

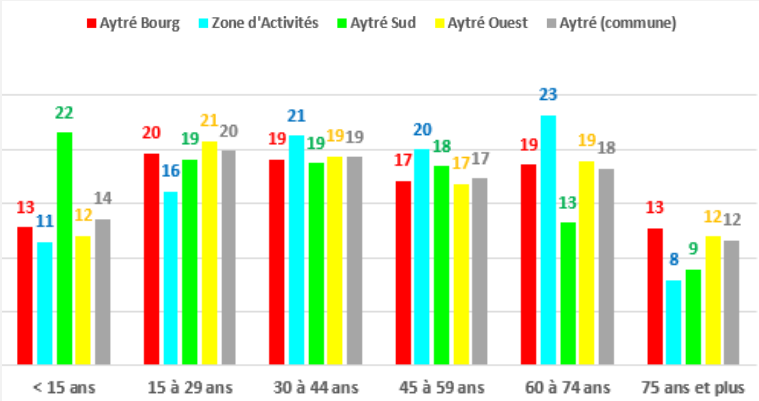
Evol. population 2014-2020 par IRIS

Aytré Bourg	1,6	%/an
Zone d'Activités	1,3	%/an
Aytré Sud	-0,9	%/an
Aytré Ouest	1,3	%/an
Aytré (commune)	1,1	%/an

Structure des ménages* 2020 par IRIS



Population 2020 par classe d'âges et par IRIS



- Localisé à la croisée de 3 quartiers IRIS (Aytré Bourg, Aytré Sud et Aytré Ouest), le **marché est implanté dans le quartier IRIS-Aytré Sud.**
- **Aytré Sud** inclut le quartier dit « de fragilité » Pierre Loti dans le cadre du contrat de ville « Engagement Quartiers 2030 » signé le 27 mars 2024. Le Quartier Pierre Loti est un ancien « quartier de veille active » de la politique de la Ville.
- **Aytré Sud** est le seul IRIS aytrésien marqué par la perte de population (-0,9 %/an entre 2014 et 2020) *(destruction des barres d'immeubles Antilles et Baléares prévue dans le cadre du Projet de rénovation urbaine PRU 2004-2020)*
- Aytré Sud marqué par sa **jeunesse** (41 % de sa population a moins de 30 ans, contre 34 % au niveau communal) et la présence de **familles avec enfants** dont les **familles monoparentales** (+8 points par rapport à la commune d'Aytré).

Attention, les dernières données disponibles au niveau infracommunal (IRIS) sont en date de 2020. Elles sont donc différentes des données présentées à l'échelle communale dans la partie 1 du présent rapport.
(*) Les ménages dits « Autres ménages sans familles, très peu nombreux ne sont pas représentés dans le graphique. A titre d'information, ils représentent 2 % des ménages d'Aytré (commune). Attention aux interprétations concernant l'IRIS « Zone d'activités » qui compte peu d'habitants et de ménages.

Population en séjour en hébergement marchand

- **Commune littorale avec des activités nautiques** (kitesurf, planche, etc.), immense plage favorisant la promenade sur le sentier entre La Rochelle au nord et Angoulins au sud. Baignade déconseillée pour des problèmes sanitaires récurrents. Durant l'été, présence d'animations (Aytré L'été) et cabanes de restauration, guinguette à proximité de la plage

- Une **capacité d'accueil importante** d'environ **2 460 lits touristiques**
    - **2 hôtels installés dans la zone d'activités Belle Aire,** Kyriad (2*) et Première classe (1*) => **~220 lits touristiques**
    - **1 camping 4*** (Les Sables et son complexe nautique) => **~890 lits touristiques**
    - **270 résidences secondaires ou logement occasionnels => 1 350 lits touristiques** *(à noter qu'on dénombre 250 meublés sur le site Airbnb, soit une capacité ~1 000 lits touristiques. Ces types de logements ne sont pas pris en compte pour éviter les éventuels doublons avec le décompte des résidences secondaires, logements occasionnels et donc une surestimation du nombre de lits touristiques à l'échelle de la commune)*

Sources : Insee, gîtes de France, Air'b'n'b, site des établissements, https://www.infiniment-charentes.com , La Direction du tourisme en lien avec l'Insee et les partenaires territoriaux a établi des correspondances pour estimer le nombre de lits touristiques en fonction du type d'hébergement : x5 pour les résidences secondaires, x2 pour les hôtels homologués, x3 pour les campings, x4 pour les gîtes (ou meublés dans le cas présent), x4 pour les anneaux de plaisance. Un lit touristique équivaut à une personne.

Autres clientèles potentielles

A côté de ces clientèles théoriques précédentes, il convient d'ajouter d'autres potentiels consommateurs :

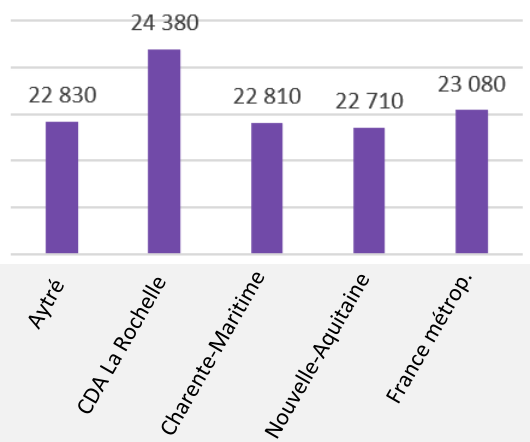
- Les personnes non habitantes d'Aytré (population permanente des communes voisines) mais fréquentant ponctuellement Aytré en tant qu'**usagers des équipements et services publics**, **sportifs, scolaires, loisirs, santé, des commerces et des services de proximité, etc.**
- Les **structures d'accueil collectif** pouvant s'approvisionner auprès des commerçants, ponctuellement lors d'évènements ou tout au long de l'année (établissements scolaires, EHPAD, Maison de l'enfance, associations, etc.)
- etc.

Un potentiel important de clientèles en séjour ou en excursion ou plus simplement des usagers des services aytrésiens ou dans les communes voisines sous réserve d'une offre commerciale répondant à leurs attentes

Revenus des ménages

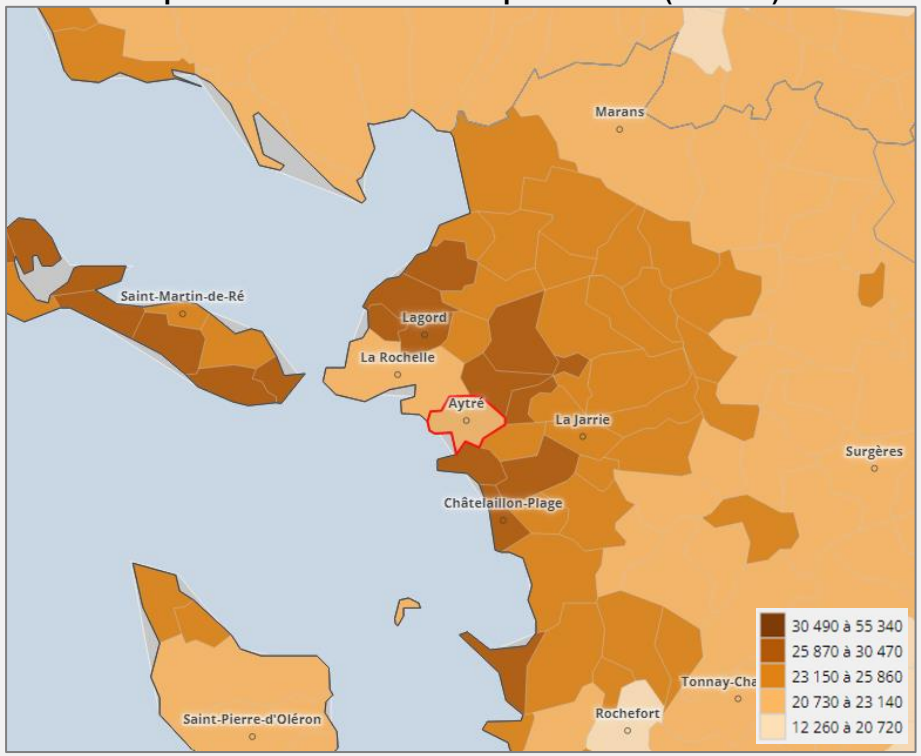
- **22 830 €/UC/an**
- **Revenu annuel médian par UC équivalent nettement inférieur** à celui de la CDA. Il est peu différent de ceux des espaces de référence
- **27e rang** des revenus des communes de la CDA. A noter que les revenus médians varient entre 22 200 €/UC/an (La Rochelle) et 27 780 €/UC/an (L'Houmeau).

Revenus médians annuels par UC 2021 (€/UC/an)



Une population au revenu médian parmi le plus faibles de la CDA

Revenus disponibles médians annuels par UC 2021 (€/UC/an)



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

Définition et méthodologie : *Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner (revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Sont déduits les impôts directs (impôt sur le revenu, etc.) et les prélèvements sociaux (CSG, CRDS). Les aides locales (prestations versées par les mairies, associations, etc.) ne sont pas prises en compte. Le* ***revenu disponible par unité de consommation*** *(UC) ou* ***"niveau de vie"*** *est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'UC qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie). Par convention, le nombre d'UC d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante : le 1er adulte du ménage compte pour une UC , les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 et les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3. Le revenu fiscal par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe. Il permet ainsi de relativiser le revenu du ménage suivant sa taille et sa structure par âge. L'utilisation du revenu rapporté au nombre d'UC du ménage est préconisée dans une problématique de comparaison des niveaux de revenu entre plusieurs zones car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de composition différente.*
La ***médiane*** *du revenu fiscal par UC partage les personnes en deux groupes : la ½ des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu par UC inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu par UC supérieur. Cet indicateur permet donc de mesurer le niveau central des revenus par UC au sein d'une zone.*

Population active - Emploi

Population en emploi

- **6 330 emplois** recensés sur la commune d'Aytré en 2020 dans les secteurs privé et public
- = **8 %** des emplois de la CDA
- **-0,6 %/an** : baisse du nombre d'emplois entre 2014 et 2020, en retrait par rapport à la CDA (+1,4 %/an) et au département (+0,6 %/an)
- **15 %** des emplois sont occupés par des habitants actifs d'Aytré
- **85 %** des emplois sont occupés par des habitants d'une **autre commune** qu'Aytré (~75 % viennent d'une autre commune de la CDA, des CDC Aunis Atlantique et Aunis Sud et de la CARO, les ~10 % restants provenant de différents territoires sans prépondérance)
  - ➢ Potentiels consommateurs des commerces et services aytrésiens sous réserve d'une offre adaptée et disponible aux horaires de ces clientèles particulières

A noter : les données « emploi » ne sont pas géolocalisées, les potentialités de consommation seront d'autant plus élevées que les établissements, lieux de consommation seront proches, faciles d'accès, attractifs et adaptés aux besoins.

Population active

- **4 177 actifs ayant un emploi** habitent Aytré
- = **6 %** des actifs occupés de la CDA
- **+3,3 %/an** : forte augmentation du nombre d'actifs occupés entre 2014 et 2020 par rapport aux chiffres en net retrait de la CDA (+1,2 %/an) et du département (-4,6 %/an)
- **23 % des actifs occupés aytrésiens travaillent à Aytré**
  - ➢ Risques limités d'évasion commerciale pour ces actifs
- **77 % des actifs aytrésiens travaillent dans une autre commune que Aytré** avec principalement ~60 % dans une autre commune de la CDA avec une forte prépondérance à La Rochelle
  - ➢ Forts risques d'évasion commerciale du fait de l'attractivité des points de vente sur leur lieu de travail ou le long de leur déplacement entre leur domicile et leur travail

Des **risques d'évasion commerciale** liée aux possibles comportements de consommation des personnes actives aytrésiennes travaillant hors d'Aytré
Des **possibilités de consommation** pour les personnes en emploi à Aytré sous réserve d'une offre adaptée et de proximité. Cependant, actuellement, des possibilités limitées pour le commerce du centre d'Aytré dans la mesure où le pôle d'emploi sont excentrés

Source : Insee, Recensement 2014-2020. Traitements flux migration domicile-travail 2020 : CCI17

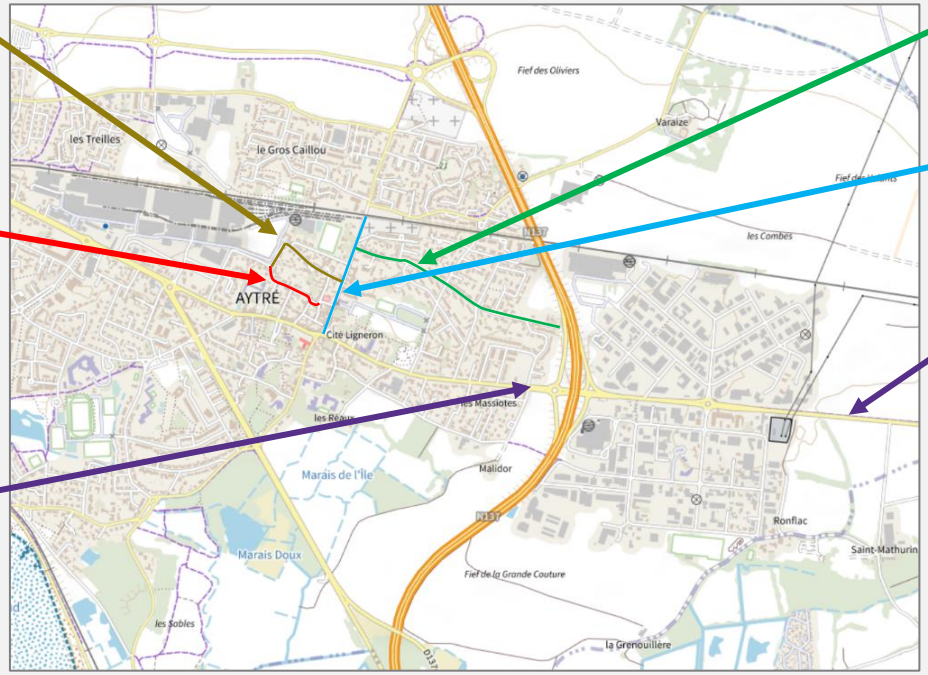
Population de passage

La circulation sur les axes à proximité des établissements commerciaux peut constituer, si les conditions sont réunies, des opportunités de consommation pour les automobilistes.
A noter qu'une étude est conduite actuellement sur la thématique mobilités. La CCI renvoie vers ces analyses approfondies. De plus, des comptages ont été réalisés dans le centre-ville sur 4 voies, rue de la Gare, rue du Petit Versailles, rue des Cités et rue Evariste Poitevin***.

Rue du Petit Versailles dans les 2 sens = 1 167 véhicules légers TMJ (2023)*

Rue des Cités dans les 2 sens = 238 véhicules légers TMJ (2023)*

Rue E Grasset dans les 2 sens = 11 912 véhicules légers TMJO (oct. 2020)*



R E. Poitevin dans les 2 sens = 2 372 véhicules TMJ (2023)*

R de la Gare dans les 2 sens = 3 362 véhicules TMJ (2023)*

D939 dans les 2 sens = 13 878 véhicules TMJA (2023)**

Routes traversières au cœur d'Aytré présentant des potentialités de consommation sous réserve de réunir pour les automobilistes les conditions nécessaires à l'acte d'achat (accès, sécurité, stationnement, etc.)

Source : Conseil départemental - Service Sécurité, Coordination, Entretien, Exploitation (SCEE) de la Direction des Infrastructures. Comptages de trafic sur le réseau routier départemental
.(*) Trafic moyen journalier ouvrable. Comptages sur 4 jours du vend. 16/10/2020 au lundi 19/10/2020. Le TMJ (trafic moyen journalier) sur les 4 jours est de 10 938 véhicules.
(**) Trafic moyen journalier annuel. Comptages sur l'année.

Source : Commune Aytré
(***) Comptages routiers effectués sur 4 jours ouvrables du 19/9/23 au 22/9/23 et portant sur les véhicules légers, poids lourds et 2 roues. Attention, la localisation des postes de comptages est imprécise.

Tissu économique

1 312 établissements dans le secteur marchand hors agriculture*

- = **7 %** des établissements de la CDA

- **76 %** des établissements relèvent du secteur **tertiaire** contre **82 %** au niveau de la **CDA**
- **Les plus gros employeurs** *(source CCI - 2023)* :
  - *Alstom – industrie ferroviaire (~1 150 sal.)*
  - *SAMSIC II – nettoyage de bâtiments (~280 sal.)*
  - *Avi-Charente – industrie laitière (~225 sal.)*
  - *Systel – maintenance informatique (~135 sal.)*
  - *Segula Engineering – ingénierie aéronautique et spatial (~95 sal.)*
  - *Castorama – bricolage (~95 sal.)*
  - *Les Tamaris – maison de retraite médicalisée (~75 sal.)*
  - *Carrefour – supermarché (~65 sal.)*
  - *Eiffage – construction (~65 sal.)*
  - *A votre service – nettoyage de bâtiments (~60 sa.)*
  - *Dalkia – services énergétiques (~60 sal.)*
  - *Enersteel – solutions photovoltaïques (~55 sal.)*
  - *Snee – installation électrique (~55 sal.)*

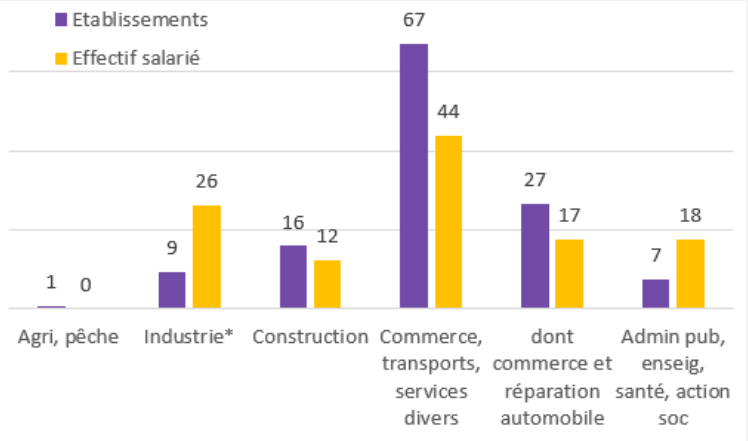
206 établissements créés en 2020.** A noter que 78 % des entreprises créées sont des entreprises individuelles (dont notamment des microentreprises, contre 75 % pour la CDA)

- **= 6 %** des créations d'établissements de la CDA

- **16 % de taux de création*** ** (contre 17 % pour la CDA)

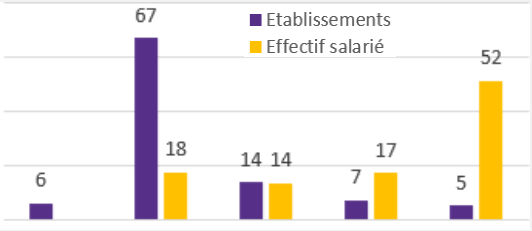
Rôle important dans l'emploi aytrésien de l'industrie (26 % effectifs salariés des établissements employeurs) et des zones d'activités Belle Aire et Cottes Mailles. 5 % des plus « gros » employeurs (établissements de 50 salariés et plus) emploient 52 % des effectifs salariés

Répartition sectorielle des établissements employeurs d'Aytré et leurs effectifs salariés (%)

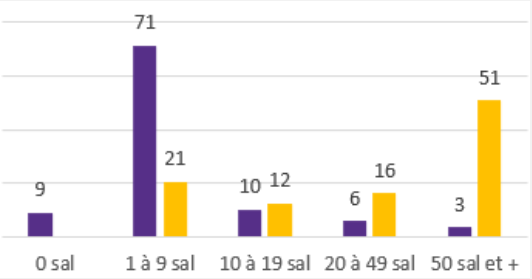


Répartition des établissements employeurs selon leur taille d'effectif salarié (%)

Aytré



CDA La Rochelle



(*) Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements. Champ : activités marchandes hors agriculture. Le secteur public est exclu
(**) Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE). Champ : activités marchandes hors agriculture. Le secteur public est exclu
(***) Rapport entre le nombre de créations d'établissements et le stock d'établissements (%)

Offre commerciale aytrésienne

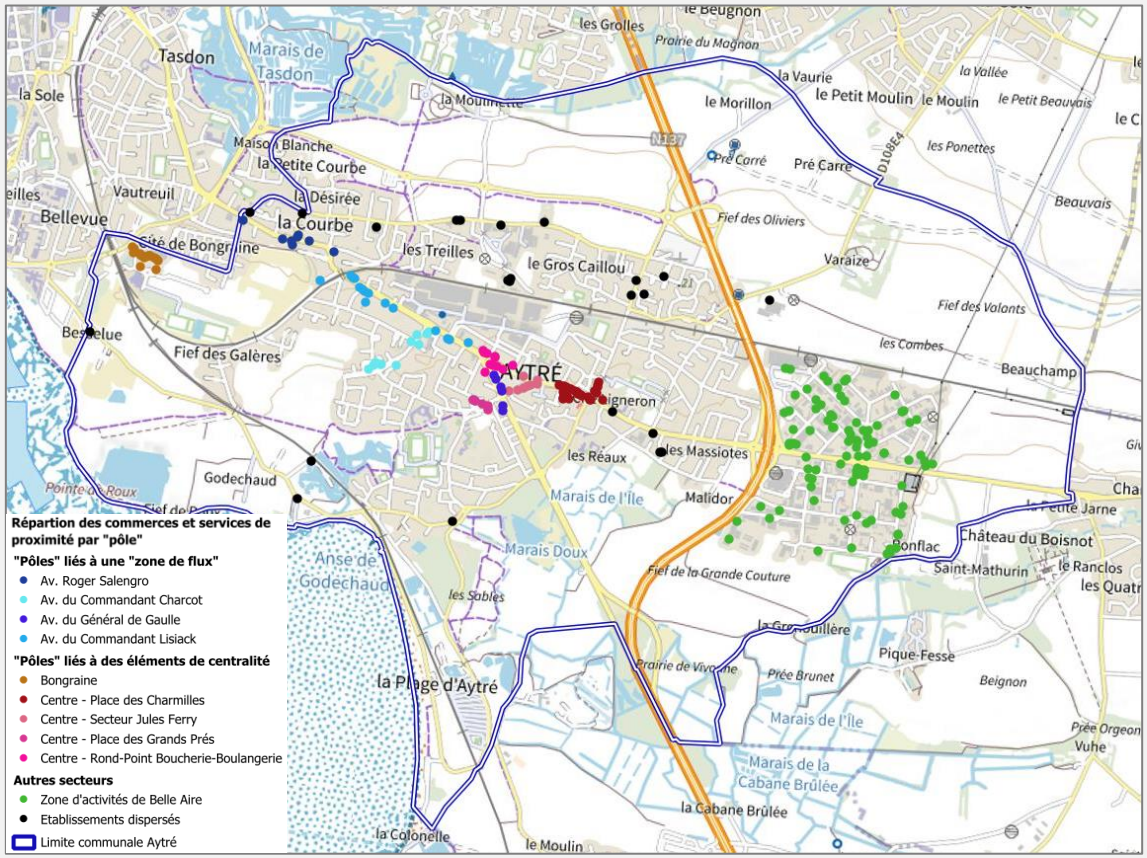
- **194 établissements** (points de vente avec vitrine) relevant du commerce et des services de proximité (février 2024)

- **1 marché de plein vent hebdomadaire un jour de semaine** (vendredi matin)

- **10 locaux commerciaux vacants**
- **~35 locaux commerciaux occupés par d'autres activités** (médical, santé, social, construction, etc.)

- **Une répartition commerciale complexe :** un **centre « multipolarisé »** (« pôles » Charmilles, U Express, rond-point boulangerie-boucherie, Grands Prés), une **zone d'activités** (Belle Aire), les avenues véritables **zones commerciales de flux** (Roger Salengro, Commandant Lisiack, Edmond Grasset, Commandant Charcot et Général de Gaulle)

- **Offre complète et variée** (GMS, commerces traditionnels, marché)



Source : CCI-Viseo17 au 22 février 2024. Fonds cartographique : Plan IGN v2. Réalisation : CCI17

Une offre commerciale importante à la répartition spatiale « éclatée » où les zones de flux jouent un rôle important
Un centre commerçant aux contours peu lisibles

Répartition géographique et sectorielle

	Bongraine	Centre				Zones de flux				Autres secteurs	
		Charmilles	Jules Ferry	Grands Prés	Rond-Point Bouch-Boul	Charcot	De Gaulle	Lisiack	Salengro	ZA Belle Aire	Dispersés
Alimentation généraliste	2		1							1	
Alimentation spécialisée		3		2	2				2	6	3
Autos, motos, bateaux	2	1	1		3		2	1	1	34	9
Biens d'occasion										2	
Equipement de la maison		1	1		1			3		11	2
Equipement de la personne		1			1					1	
Hôtellerie, restauration	1	4			1	2		1	2	10	1
Loisirs	2	1		1				1		12	
Santé, beauté	5	6	1	2		1		1		2	2
Services aux particuliers	3	10	3		2	1	3	3	1	7	2
TOTAL	**15**	**27**	**7**	**5**	**10**	**4**	**5**	**10**	**6**	**86**	**19**
Autres activités	*2*	*3*	*1*	*3*		*6*	*1*	*2*	*1*	*9*	*3*
Locaux vacants		*3*			*1*	*1*		*3*	*1*		*2*

Zoom sur les « pôles » du centre

Source : CCI-Viseo17, février 2024. Fonds cartographique : Plan IGN v2. Réalisation : CCI17

Centre composé de 4 « pôles » (Charmilles, Jules Ferry, Rond-Point Boucherie-Boulangerie, Grands Prés)

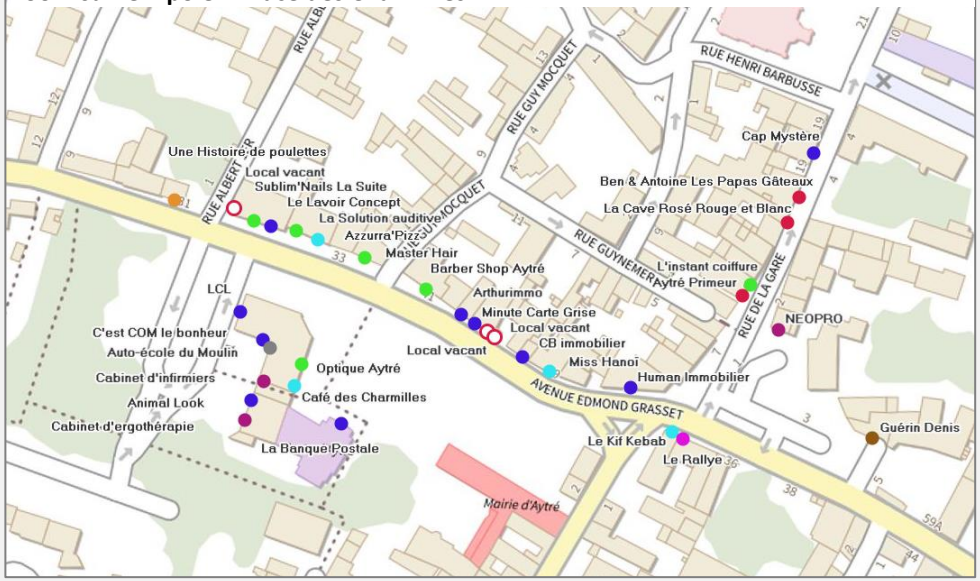
Centre = centralité réunissant des fonctions de commerce, habitat, services publics (mairie, police, poste, église, médiathèque, santé, commerce, marché, école, CCAS, SLEP, centre socioculturel, EHPAD/maison de retraite, etc.).

Des **places** qui jouent un rôle essentiel pour le **stationnement** (rôle monofonctionnel ?) : Charmilles (99 emplacements), République 23), Eglise (19), Grands Prés (côté Coquelicots 30, côté marché 54). Des emplacements le long des axes commerçants, dont certains à durée limitée dans la rue de la Gare (9), avenue E. Grasset (~40), rue Jules Ferry (~35).

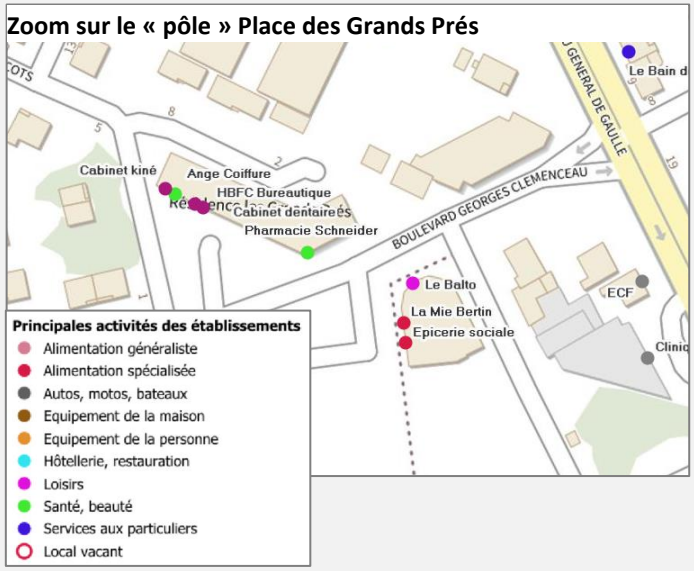
Des routes structurantes et traversières importantes : Avenue E. Grasset (vers D939), Avenue du Général de Gaulle (vers D137), Av. du Commandant Lisiack
Des rues essentielles assurant les liaisons entre les différents pôles et ces routes traversières : Rue Jules Ferry/Bd G. Clémenceau , Rue de la Gare

Zoom sur chacun des « pôles » du centre

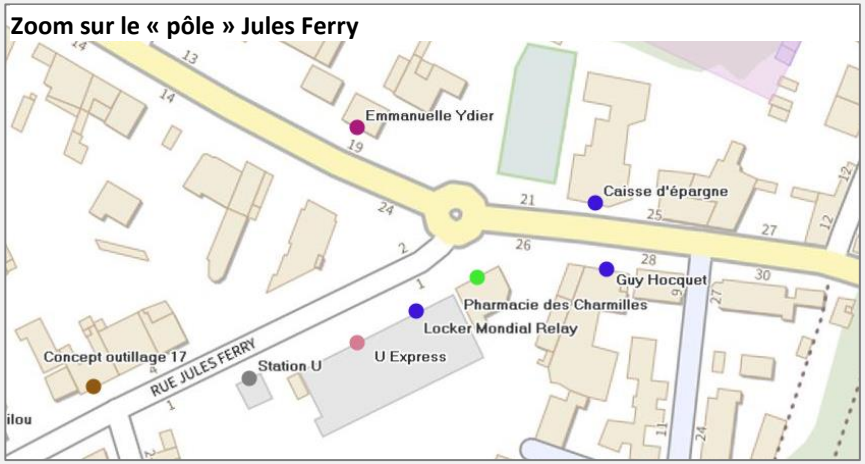
Zoom sur le « pôle » Place des Charmilles



Zoom sur le « pôle » Place des Grands Prés

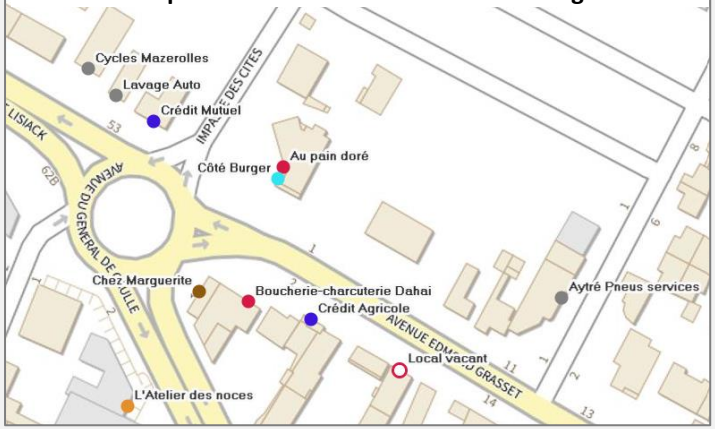


Zoom sur le « pôle » Jules Ferry



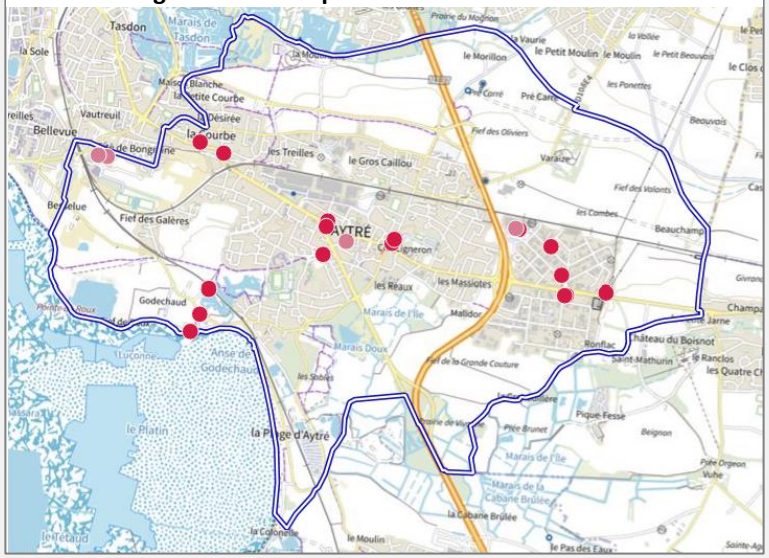
Source : CCI-Viseo17, février 2024. Fonds cartographique : Plan IGN v2. Réalisation : CCI17

Zoom sur le « pôle » Rond-Point Boucherie-Boulangerie

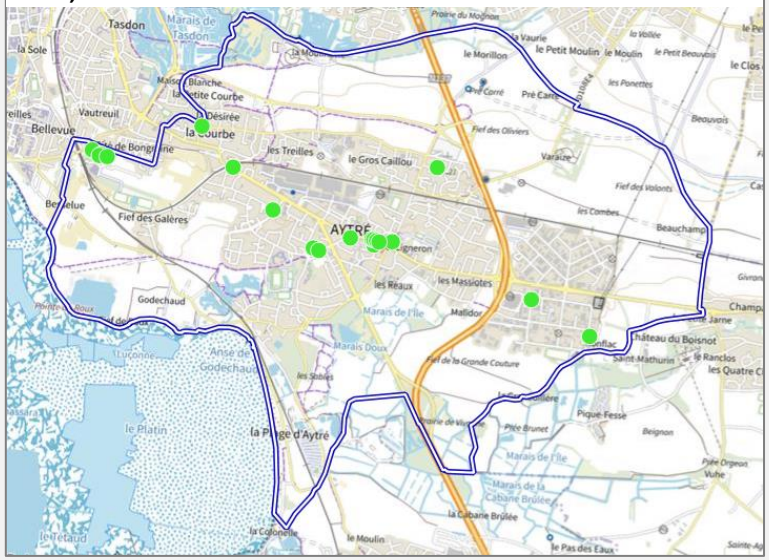


Répartition sectorielle des établissements

Alimentaires généraliste et spécialisé

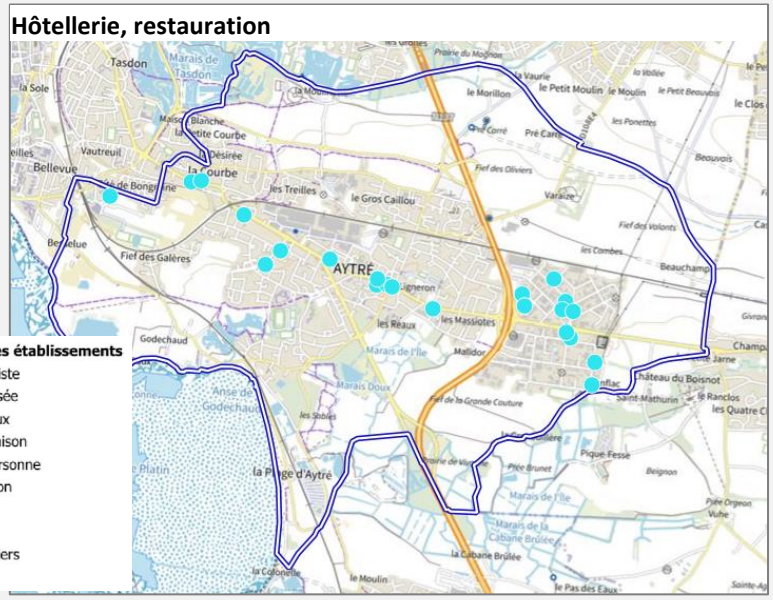


Santé, beauté



Equipements de la maison et de la personne, Biens d'occasion

Hôtellerie, restauration



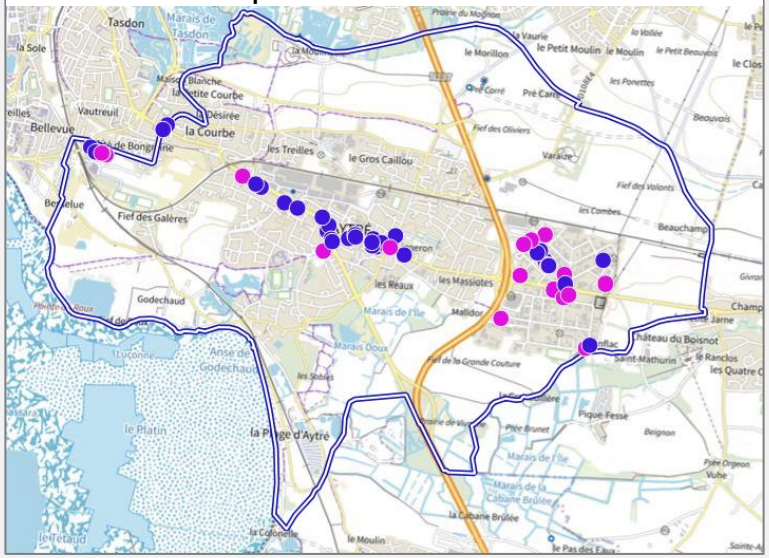
Principales activités des établissements

- Alimentation généraliste
- Alimentation spécialisée
- Autos, motos, bateaux
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hôtellerie, restauration
- Loisirs
- Santé, beauté
- Services aux particuliers
- Local vacant

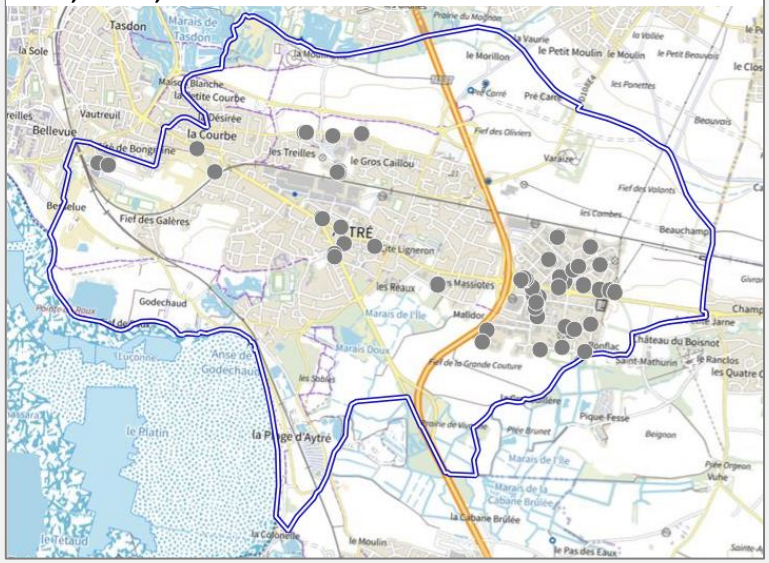
Source : CCI-Viseo17, février 2024. Fonds cartographique : Plan IGN v2. Réalisation : CCI17

Répartition sectorielle des établissements

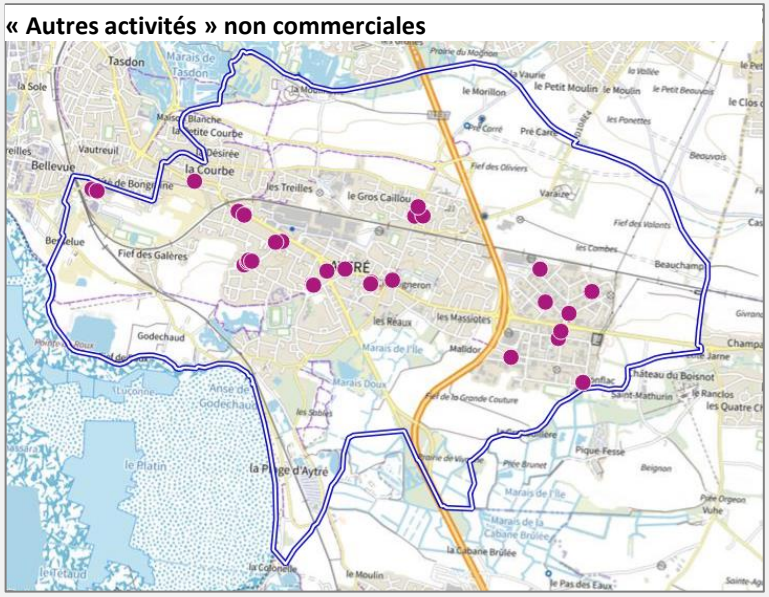
Loisirs et Services aux particuliers



Autos, motos, bateaux



« Autres activités » non commerciales



Locaux vacants

Principales activités des établissements

- Alimentation généraliste
- Alimentation spécialisée
- Autos, motos, bateaux
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hôtellerie, restauration
- Loisirs
- Santé, beauté
- Services aux particuliers
- Local vacant

Source : CCI-Viseo17, février 2024. Fonds cartographique : Plan IGN v2. Réalisation : CCI17

Chiffres-clés concernant les commerces et services aux particuliers (1/2)

Source : CCI Charente-Maritime, Viséo 17 - Observatoire départemental du commerce et des services aux particuliers - juillet 2024

Forme d'exploitation des établissements

	Centre	Aytré
	Répartition (%)	Répartition (%)
Indépendant pur	76	**69**
Indépendant affilié ou franchisé	13	**22**
Succursale	11	**9**

Emploi permanent dans les établissements

	Centre		Aytré		
	Ensemble	Moins de 300 m² (hors pharmacies)	**Ensemble**	**Moins de 300 m²**	
Nombre d'établissements	44	41	**180**	**155**	
Taux de réponse (%)	*45*	*41*	***56***	***53***	
Nombre total d'emplois (estimation	200	165	**1 100**	**685**	personnes
dont salariés	160	135	**940**	**545**	personnes
Effectif moyen	4,5	4,1	**6,1**	**4,4**	personnes
dont salariés	3,7	3,3	**5,2**	**3,5**	personnes

Propriété des murs des établissements

	Centre	Aytré
	Répartition (%)	Répartition (%)
Taux de réponse (%)	*47*	***53***
Locataire	95	**74**
Propriétaire	5	**26**

Méthodologie

Les données de cette étude sont issues des résultats d'enquêtes menées auprès des chefs d'entreprise Aytrésiens en mai et juin 2024. Elles sont complétées par des sources d'informations relatives aux entreprises ou estimées de la façon suivante :

- Surface de vente : Une surface moyenne par activité a été calculée et appliquée aux non-répondants.
- Emploi : Les effectifs salariés et non-salariés moyens par activité ont été calculés et appliqués aux non-répondants.
- Chiffre d'affaires : Un chiffre d'affaires moyen par activité a été calculé et appliqué aux non-répondants.

Des différentiels entre le nombre d'établissements retenus et ceux enquêtés existent et peuvent être liés à la présence ou non d'un point de vente (ex : Mondial Relay, DAB seul, showroom, station-service intégrée à un supermarché, laverie auto, distributeur de pizza, etc.) sont recensés dans l'offre commerciale mais non analysés ici).

Définitions

***Surface de vente intérieure** de l'établissement accessible à la clientèle, hors réserves et ateliers (en m²).*
***Emploi :** Nb de personnes travaillant de manière permanente dans l'établissement en tant que salarié ou non salarié, à temps complet ou à temps partiel. L'emploi saisonnier est déterminé sur la déclaration du chef d'entreprise.*
***Chiffre d'affaires annuel** de l'établissement (€ HT) incluant les ventes sur les produits ou services pour lesquels le chef d'entreprise est commissionné (tabac, presse, Française des jeux, PMU, carburant, etc.)*
***Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) :** Commerces avec une surface intérieure de vente > à 400 m².*
***Saisonnalité :** Caractère saisonnier ou non de l'activité de l'établissement, déclaré par le chef d'entreprise lors de la création de l'établissement, complété par les enquêtes menées auprès des chefs d'entreprise. Une activité est saisonnière si chaque année l'établissement cesse toute activité plus de 3 mois consécutifs.*

Chiffres-clés concernant les commerces et services aux particuliers (2/2)

Source : CCI – Viséo17 – septembre 2021 portant sur 40 établissements

Surface intérieure de vente des établissements

Les hôtels sont exclus des statistiques

	Centre		Aytré		
	Ensemble	Moins de 300 m² (hors pharmacies)	**Ensemble**	**Moins de 300 m²**	
Nombre d'établissements	44	41	**178**	**155**	
Taux de réponse (%)	*39*	*34*	***54***	***48***	
Surface intérieure de vente (estimation)	4 000	3 100	**45 500**	**14 300**	m²
Surface intérieure moyenne	91	74	**255**	**92**	m² par étab.

Chiffre d'affaires des établissements

Les établissements créés en 2023 et en 2024 ainsi que les agences bancaires et les agences d'assurances sont exclus de ces statistiques

	Centre		Aytré		
	Ensemble	Moins de 300 m² (hors pharmacies)	**Ensemble**	**Moins de 300 m²**	
Nombre d'établissements	42	39	**171**	**146**	
Taux de réponse (%)	*40*	*36*	***47***	***47***	
Chiffre d'affaires total (estimation)	29 000 000	19 000 000	**204 000 000**	**83 000 000**	€
CA moyen	680 000	480 000	**1 200 000**	**570 000**	m² par étab.
Chiffre d'affaires moyen par emploi	150 000	115 000	**190 000**	**125 000**	€ par pers.
Chiffre d'affaires moyen par m²	7 300	6 300	**4 500**	**6 100**	€ par m²

- Tissu d'indépendants purs (69 %)
- Une part très importante de locataire des murs (74 %)
- Des établissements de petite taille (6,1 pers./étab.)
- ~1 100 emplois
- ~45 500 m² de surface de vente intérieure
- ~204 M€ avec un CA moyen de ~1,2 M€ par étab.

Synthèse du diagnostic

	Points forts Opportunités	Points de vigilance Menaces
Conjoncture Commerces	• **Profondes mutations** dans le commerce depuis quelques années accélérées avec la crise sanitaire, les tensions internationales et leurs répercussions (difficultés d'approvisionnement, inflation, etc.) • Exemple l'activité d'alimentation où de profonds changements sont constatés, liés à la **complexité des types de consommateurs** et la **diversité de l'offre** (très grande distribution, discount, drive, circuits courts, bio, végan, marchés, AMAP, etc.)	
Territoire	• **Habitat concentré**, 5e rang des communes départementales au niveau démographique • **1e couronne** de La Rochelle, **continuité** urbaine, porosité des limites administratives • Aytré et son centre-ville, **porte d'entrée** sud et sud-est de La Rochelle (route littorale, D137, D939) • **Cadre de vie** plutôt de bonne qualité (mer, plage, proximité La Rochelle et pôles d'emploi et d'activité, équipements, services) • Très forte intensité de **constructions résidentielles**	• **Très forts trafics** au cœur du centre-ville • Définition d'un **centre peu lisible**
Clientèles	• Des **commerces qualitatifs attractifs** jouant le rôle de locomotives pour la dynamique commerciale de chacun des 4 « pôles » du centre d'Aytré • **Marché de quartier** répondant aux besoins des clientèles de quartier	• **Revenu médian annuel** parmi les plus faibles de la CDA • **Rayonnement différencié** de l'appareil commercial aytrésien lié à la visibilité et aux offres de stationnement • **Marché d'approvisionnement** dans un environnement commercial limité • Commerces locomotives **dispersés**, difficiles à identifier et peu complémentaires les uns par rapport aux autres (les flux générés par l'un ne profitent pas véritablement aux autres commerces) : U Express, pharmacie des Charmilles, Boulangerie rue de la Gare, Boucherie, Marché
Offre commerciale et concurrence	• **Enseignes alimentaires non concurrentes** sur la commune du fait de leur localisation (U, Carrefour contact, Grand Frais) • Offre commerciale **de proximité**, complète et variée • **Faible taux de vacance** commerciale	• Configuration commerciale aytrésienne favorisant le type **commerces de flux pouvant impacter le commerce de centralité** • **Absence de lisibilité commerciale** globale, dispersion • **Pôles commerciaux voisins** fortement concurrentiels (La Rochelle avec Leclerc Sautel et Centre-Ville) et Angoulins

TerritoireÉco

VOS CONTACTS CCI pour cette étude

Mickaël Briand
Conseiller entreprises et collectivités
Tél. : 05 46 06 73 36 / 06 86 58 28 17 / m.briand@charente-maritime.cci.fr

Murielle Vermandé
Responsable Service Data Eco
Tél. : 05 46 00 90 65 / 06 78 12 53 42 / m.vermande@charente-maritime.cci.fr