TerritoireÉco

Etude économique

Etude économique dans le cadre du projet de création d'une halle de marché à Aytré
Extrait : Synthèse de l'étude

Extrait du document complet final
au 8 octobre 2024

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

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

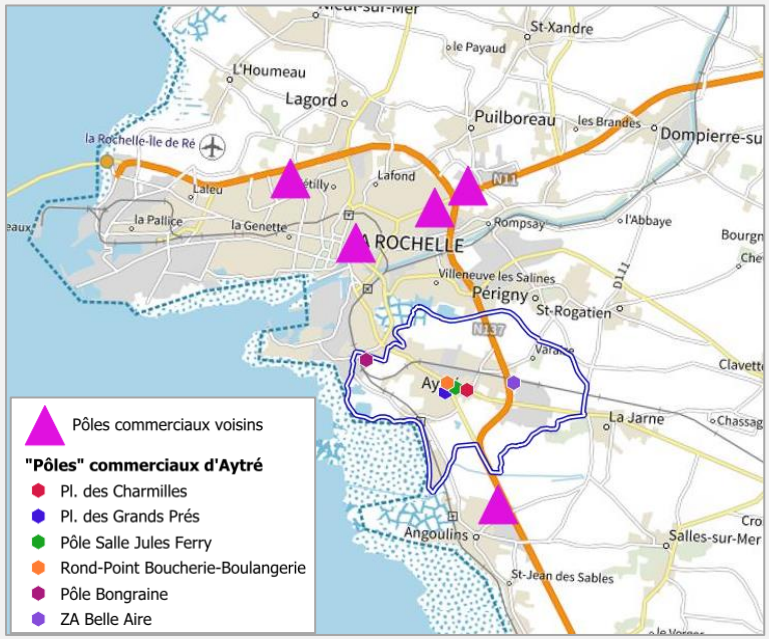
Partie 6 – Synthèse de l'étude

PARTIE 6

Synthèse concernant le marché

Extrait-Rapport complet final au 8 octobre 2024

Le paysage concurrentiel de la zone de chalandise d'Aytré



Réalisation cartographique CCI17. Fonds cartographique : Plan IGN v2

<u>Une zone de chalandise alimentaire marquée par</u> :

4 grands pôles commerciaux portés par des grands enseignes et le marché

- Leclerc Sautel
- La Rochelle Centre-Ville
- Carrefour Angoulins
- Hyper U Beaulieu

3 polarités-ville portées par 3 enseignes très concurrentes

- Centre-ville – U Express
- Bongraine – Carrefour Market
- Belle Aire - Grand Frais

A l'intérieur de cette polarité ville, **4 « pôles »** marqués par un linéaire marchand discontinu

L'offre non sédentaire concurrente

Source : CNS17. Réalisation cartographique CCI17. Fonds cartographique : Plan IGN v2

Un marché face à une concurrence et une offre très importante

- Aytré est sous l'influence de marchés très attractifs : marché central de La Rochelle et marché de Châtelaillon-Plage
- Très touristiques et au fort rayonnement local, ils proposent des halles de marchés fermées, une offre multiple et une forte densité d'ouverture, et à l'évolution « marché gourmand » indéniable.

Le territoire compte de **nombreux marchés** les vendredis, samedis et dimanches et notamment La Pallice, Dompierre-sur-Mer, etc. Des marchés d'approvisionnement sont présents en semaine à La Rochelle : Port Neuf, Villeneuve-les-Salines.

Face à cette offre structurée, le marché d'Aytré s'intègre donc naturellement comme un **marché complémentaire d'approvisionnement**, lié à des habitudes de consommation, sur une base logique d'un marché/semaine.

Marché central LR

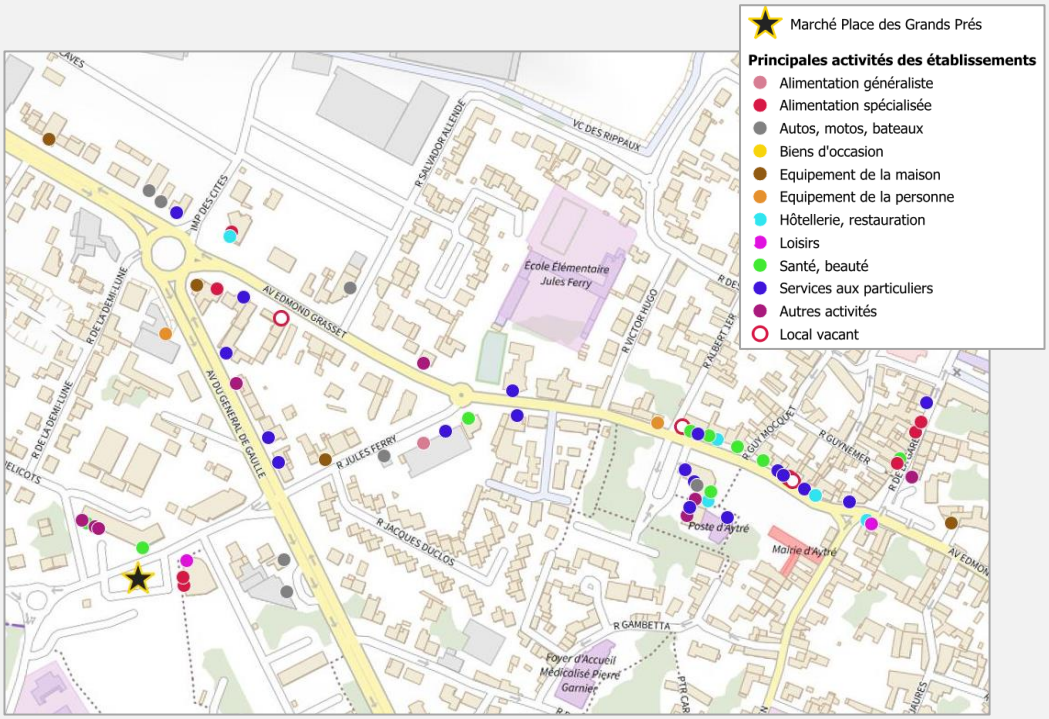
Halle Châtelaillon-P

Port Neuf. LR

Dompierre-sur-Mer

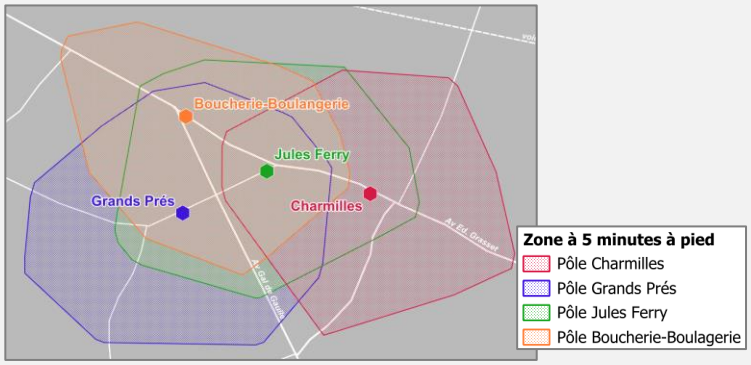
Les images proviennent de Googlemaps

Zoom sur le centre commerçant d'Aytré



Réalisation cartographique CCI17. Fonds cartographique : Plan IGN v2

Aire d'influence à 5 minutes à pied de chaque « pôle »



Réalisation cartographique CCI17. Fonds cartographique : IGN BD TOPO

<u>Un marché excentré et désaxé du linéaire commercial de la ville</u>

- Le marché s'incorpore dans la « polarité-ville » mais légèrement excentré, il est désaxé de la principale artère commerciale du centre d'Aytré, véritable linéaire marchand

<u>Une offre alimentaire « magasin » bien représentée</u>

- 1 supermarché, 2 pharmacies
- 3 boulangeries, 1 boucherie, 1 caviste, 1 primeur
- 2 bureaux de tabac et de nombreux services
- seule l'offre en restauration y est globalement faible

Des **équipements** qui contribuent à créer des **flux essentiels au fonctionnement du commerce** (mairie, église, écoles, EHPAD, maisons de retraite, centre socioculturel, CCAS, cabinets médicaux et paramédicaux, équipements sportifs et de loisirs, etc.

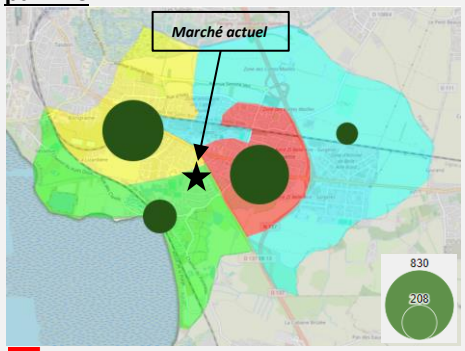
Mais il s'agit d'une offre répartie en 4 « pôles » à l'échelle du centre d'Aytré, dont les interconnexions manquent de lisibilité.

Le « pôle » Jules Ferry bénéficie d'une **position centrale** par rapport aux 3 autres « pôles », les situant dans son aire d'influence à 5 minutes à pied.

<u>Le pôle Place des Grands Prés qui accueille actuellement le marché d'Aytré</u> a l'avantage d'être associé à un espace dense d'habitat. C'est aussi celui qui est le plus déconnecté et le moins visible. Ce « pôle » a donc de probables difficultés de rayonnement au-delà de son quartier.

Conditions de vie des ménages aytrésiens à l'échelle des quartiers IRIS d'Aytré

Ménages (résidences principales) 2020 par IRIS

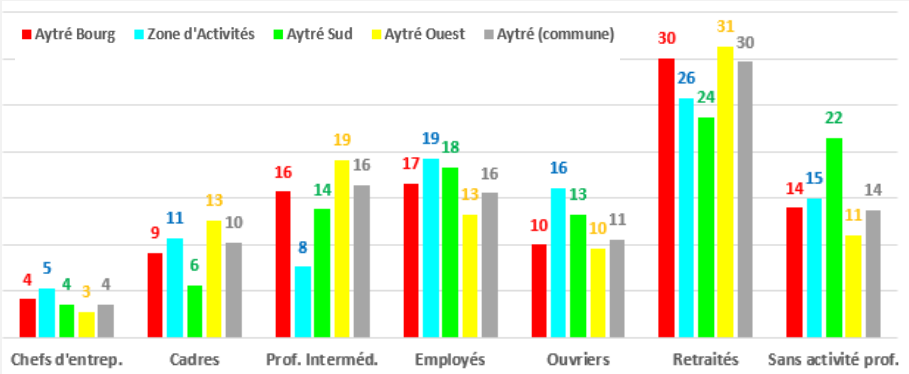


Aytré Bourg	1 912 ménages
Zone d'Activités	286 ménages
Aytré Sud	622 ménages
Aytré Ouest	2 126 ménages

Evol. ménages 2014-2020 par IRIS

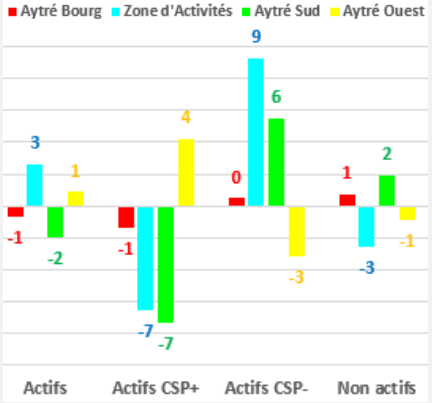
Aytré Bourg	2,0	%/an
Zone d'Activités	1,8	%/an
Aytré Sud	-1,3	%/an
Aytré Ouest	2,1	%/an
Aytré (commune)	1,6	%/an

Population 15 ans et plus 2020 par CSP et par IRIS (%)



Revenus médians annuels par UC 2020

Comparatif des grandes catégories par IRIS et par rapport au profil aytrésien (écart en point)



Corrélativement à la population, **Aytré Sud** est le seul IRIS aytrésien marqué par la perte de résidences principales et donc de ménages (-1,3 %/an entre 2014 et 2020) *(destruction des barres d'immeubles Antilles et Baléares)*

Aytré Sud marqué par :

- la **surreprésentation des CSP-** (employés, ouvriers) et des **personnes sans activité professionnelle**
- la **sous-représentation des CSP+** (chefs d'entreprise, cadres, professions intermédiaires) ainsi que celles des **retraités**, par rapport au profil communal
- Un des plus faibles **revenus médians annuels** observés dans les quartiers IRIS des communes urbaines de Charente-Maritime (le plus faible étant Mireuil Château avec 14 420 €/UC/an)

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. Pour les définitions et les sources, se reporter à la même partie 1 du présent rapport. A noter que les données « revenus » du Quartier IRIS Zone d'activités ne sont pas disponibles (données non significatives).

Accéder au marché

Rue Jules Ferry, vue de l'Av. E. Grasset

Av Gén. de Gaulle, vue intersection R. J Ferry

Pl. des Grands Prés, vue du Bd G. Clémenceau

Un marché au cœur du quartier, avec du stationnement

- Actuellement, le marché est situé Place des Grands Prés, au **cœur d'un important quartier résidentiel et populaire**
- Il bénéficie ainsi d'une **clientèle de proximité résidente directe**
- Son **offre en stationnement** est importante et semble suffisante.
- La place est néanmoins marquée par un caractère urbain faible, **vieillissant, voire dégradé** (commerces sédentaires), sans attrait et ne disposant pas d'éléments d'identification de l'existence d'un marché et de commerces
- La connexion de la place des Grands Prés avec le centre (vers av. Edmond Grasset) s'effectue via la rue Jules Ferry et le Bd G. Clémenceau. Ces voies ne se prêtent néanmoins pas à la **déambulation**, et les deux espaces pourtant peu éloignés semblent totalement **déconnectés**, marqués par la rupture de l'avenue Charles de Gaulle
- Le marché ne bénéficie pas de **signalétique particulière** qu'elle soit événementielle ou informative. De même, il ne bénéficie d'aucune visibilité depuis le linéaire commercial ou de la zone de flux (Av. E. Grasset) qui voit passer plus de 10 000 véhicules par jour

Les images proviennent de Googlemaps

Le marché, son offre, son attractivité

- **<u>Un marché du vendredi, porté et lié à l'offre en poisson</u>** (un des poissonniers en est la locomotive)
- Une offre **équilibrée sans manque**, étoffée en fruits et légumes, avec un seul producteur
- Une clientèle fidèle et de très grande proximité, un **rayonnement limité**
- L'absence d'espace urbain sédentaire de convivialité à proximité (pas de terrasse, d'offre bar/ café, restauration) compensée par une **unique offre de convivialité non sédentaire** (tables / chaises / mange-debout)
- Un potentiel clientèle et en offre basé sur de **l'approvisionnement** et des **habitudes d'achats alimentaires**
- Une fin de marché marquée à **12h-12h15**
- Un espace ouvert et globalement agréable mais également un peu vide
- **Offre non-alimentaire limitée**, peu attractive (3 professionnels habillement, matelas, fleuriste)
- Une entrée clientèle depuis l'ouest et en lien avec les magasins de la place
- Un **plan merchandising** avec deux allées, en circulation rectangulaire
- L'ensemble des étals sont en **camion remorques**, ou tables à proximité immédiate du véhicule (hors ostréiculteur), de qualité pour la plupart éclairés et bien achalandés

Le marché, son offre, son attractivité

- Les commerçants considèrent que le **potentiel commercial est limité à un seul marché /semaine** à Aytré
- Une clientèle **fidèle et de très grande proximité**
- Ont un **mode de distribution lié à leur véhicule** et n'ont ni l'envie ni les moyens pour la plupart d'investir dans un banc fixe de marché sous une halle
- Aytré est pour eux un **marché de complément intéressant** sans être primordial qui s'intègre dans une semaine complète de distribution, ils n'ont donc **pas de possibilité supplémentaire** de jour de déballage sans nécessité d'investissement en matériel et personnel

Les 3 images de droite ont été construites à partir de suggestions fournies à une intelligence artificielle. https://leonardo.ai/

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