

Conseil intercommunal de développement Sainte Luce - Thouaré - Mauves

Le commerce

Des besoins et des opportunités



Atelier Economie Emploi

Etude sur les commerces
et les services

Document de synthèse

30 octobre 2013

Mauves, Sainte-Luce, Thouaré

sur Loire

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1- Le commerce en question ? | 3 |
| 2- Quelle relation entre l'importance de la population et l'implantation commerciale ? | 4 |
| 3- Croissance de la population, croissance du commerce | 6 |
| 4- Quel est l'impact prévisible du changement des modes de consommation ? | 8 |
| 5- Installer des commerces et services nouveaux, où, qui décide ? | 9 |
| 6- Urbanisation et citoyenneté | 12 |
| 7- Quelques idées à explorer | 14 |
| Remerciements | 15 |

**Ce document présente la synthèse des travaux du groupe "Commerce"
du Conseil Intercommunal de Développement.**

**Le rapport complet et ses annexes sont disponibles sur le site du CID
à l'adresse suivante :**

http://www.sainte-luce-loire.com/images/stories/conseil_intercommunal/rapport.doc

1- Le commerce en question ?

Le Conseil Intercommunal de Développement a été créé en 2010 à l'initiative des maires de nos trois communes de Sainte Luce, Thouaré, Mauves. Il a pour vocation d'apporter des éclairages de citoyens et de faire des propositions aux élus pour les aider à préparer l'organisation et le fonctionnement de nos communes dans le futur.

Les élus ont souhaité que le Conseil de Développement s'intéresse au commerce. Un groupe de travail a travaillé sur ce thème, invité des experts, rencontré les associations de commerçants, conduit une enquête auprès des habitants de nos trois communes...

Le commerce est à la fois un service à la population, un gisement d'emploi, un facteur important de lien social, un élément important de l'organisation et de l'aménagement de l'espace urbain, un générateur de déplacements... Autant dire que traiter l'ensemble des angles possible est au-delà de nos moyens.

Nous avons cherché des éclairages sur les questions suivantes :

- Quels sont les commerces installés sur nos communes ?
- Couvrent-ils bien les besoins des habitants ?
- Sont-ils bien localisés et faciles d'accès pour les consommateurs ?
- Quels besoins de commerces nouveaux dans le futur ?
- Où les installer ?

Quand nous parlons de commerce... nous voulons dire, commerces et services. Un commerce c'est un lieu, dans lequel nous nous rendons pour acheter un produit ou un service.

Il s'agit des lieux où l'on peut acheter :

- des produits alimentaires : boulangerie, boucherie, épicerie, poissonnerie, supermarché (Super U ou DIA) et hypermarché (Carrefour, Leclerc), marchés hebdomadaires, AMAP...
- des équipements, produits culturels et divers : livres, journaux, tabac, bijoux, meubles, vêtements, vélos, voitures, téléviseurs, appareils électroménagers...
- des services : pressings, banques, assurances, réparation automobile, voyages...
- des services de santé : médecins, infirmières, vétérinaires, pharmacie, laboratoires d'analyses, opticiens...

Nota : Pour une information plus détaillée sur l'analyse de l'existant des commerces et services et les projections d'évolution, voir [l'annexe 1 \(documents, N°1, 2, 3,4\) du "Rapport Général sur le commerce"](#)



2- Quelle relation entre l'importance de la population et l'implantation commerciale ?

Comment caractériser l'état actuel des commerces et services de nos trois communes ?

Nous avons comparé le nombre d'enseignes dans nos communes avec d'autres de Nantes Métropole dont la population est comparable (l'analyse classique en terme de surface commerciale serait utile pour apporter un éclairage complémentaire), chiffres de 2011.

Nous constatons :

- un taux d'équipement en commerce (alimentaire, habillement, équipement de la maison...) au même niveau que celui des communes que nous avons prises comme référence (Carquefou, La Chapelle sur Erdre)
- un suréquipement pour certaines catégories de prestataires de services
- une densité des praticiens médicaux et paramédicaux comparable à celle des communes de référence de Nantes Métropole mais cependant très inférieure aux taux nationaux de l'INSEE.

Ce taux d'équipement en commerces et services est une photo à un instant donné de la densité d'implantation des commerces ou services.

Ils dépendent :

- de l'importance de la population
- des habitudes de consommation qui caractérisent notre époque
- du niveau de revenu (ou pouvoir d'achat) des ménages vivant sur ces communes
- de la pyramide des âges et des caractères socio-professionnels qui déterminent sensiblement les comportements de consommation
- de la composition du foyer (monoparental, avec enfants...).

Tous ces éléments déterminent le niveau et la répartition des actes d'achats entre les différentes formes de commerces et services, hypermarché, supermarché, commerce de proximité, marché hebdomadaire, commerce par internet... et en définitive la part du commerce local dans ces actes d'achats.

Cela souligne une question à double sens : est-ce l'importance de la population qui détermine le développement du commerce local ou le dynamisme du commerce local qui fixe la clientèle, y compris la clientèle extérieure à nos communes ?



Commerces de détails et services

- Existants en 2011.

- Potentiels de création à l' horizon 2014-2018

(en nombre d'enseignes)

| | Existants en 2011 | | | | Potentiels de création |
|---|-------------------|-----------|-----------|------------|--|
| | à Sainte Luce | à Thouaré | à Mauves | TOTAL | |
| Commerces et Services de Catégorie 1 : Alimentaire,habillement, équipement maison.... | 32 | 13 | 7 | 52 | 20 Nouveaux Commerces |
| Commerces et Services de Catégorie 2 : Prestataires de service,entretien vélos et voitures,soins à la personne.... | 64 | 43 | 9 | 116 | Les disparitions sont compensées par les créations. Solde nul. |
| Commerces et Services de Catégorie 3 : Praticiens médicaux et paramédicaux. | 58 | 38 | 12 | 108 | Potentiels d'installation pour 30 praticiens. Attention difficultés de recrutement. |
| | 154 | 94 | 28 | 276 | |



3- Croissance de la population, croissance du commerce

Les besoins en commerces et services varient dans le même sens et dans une proportion du même ordre que la variation de la population.

La population de nos 3 communes est attendue en forte croissance dans les années à venir.

Nous n'avons pas la prétention de dire exactement le besoin de création de nouveaux commerces ou de nouveaux prestataires de services que la croissance de la population va engendrer.

Ce que nous pouvons en revanche dès à présent dire, c'est que cette augmentation de la population génère une opportunité de création de nouvelles enseignes et plus généralement du développement de surfaces commerciales.

L'enquête auprès des habitants révèle une attente évidente de commerces de proximité. Il faudra également prévoir de faciliter l'installation d'un nombre significatif de praticiens des professions médicales et paramédicales.

Mais le développement du commerce local ne se décrète pas à travers une analyse statistique. Il dépend des opportunités ressenties par les professionnels de développer une activité profitable.

Que faut-il mettre en œuvre pour passer d'une analyse qui conclut à "l'augmentation des besoins en commerces et services", à la création par des entrepreneurs commerçants de points de ventes nouveaux ?

Quand, où, quels types, quelles incitations ?

La croissance de la population sera très différente dans chacune de nos trois communes.

La hausse moyenne de la population est attendue à 35 % en 2030 pour l'ensemble de l'agglomération nantaise, mais il est notable que la moyenne cache des disparités importantes.



| Nombre d'habitants fin 2010 | fin 2010 | fin 2014 | fin 2018 | Evolution 2010 à 2018 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
| Sainte Luce/ Loire | 11 907 | 16 004 | 18 154 | + 52 % |
| Thouaré | 7 674 | 8 288 | 9 348 | + 22 % |
| Mauves | 3 033 | 3 130 | 3 300 | + 9 % |
| TOTAL | 22 614 | 27 422 | 30 802 | + 35 % |

Cette augmentation de 35 % (23 000 à 31 000 habitants !) sera atteinte dès fin 2018 et non pas à l'horizon lointain de 2030.

Sainte Luce verra dès fin 2014 sa population s'accroître de 4 000 habitants (+ 33 %). À Sainte Luce, les besoins de nouveaux commerces et services sont immédiats. Les populations les générant sont principalement localisées sur La Minais et Les Islettes.

Thouaré ne verra de hausse significative de sa population qu'à partir de 2014 et jusqu'en 2018.

Mauves connaîtra une hausse de sa population de 9 % à l'horizon de 2018. Ceci ne permet pas de susciter des nouveaux commerces et services à cette date.

Nota : Pour une information plus détaillée sur l'analyse de la population et les projections d'évolution, reportez-vous au document joint en [Annexe 2 \(7 pages\) du "Rapport Général sur le commerce"](#)



4- Quel est l'impact prévisible du changement des modes de consommation ?

Au niveau national, la répartition des achats des consommateurs entre les différents modes de consommation est le suivant (Statistique INSEE en % des valeurs d'achat) :

- centres commerciaux, hyper et supermarché : 67 %
- commerces et Services de proximité : 25 %
- marchés locaux : 2 %
- autres formes de commerce dont commerce par internet : 6 %.

Les évolutions générales prévues sont :

- une réduction de la part consommée auprès des supers, hypermarchés et centres commerciaux, qui conserveront cependant une part prépondérante en valeur dans nos actes d'achats
- une augmentation de la consommation ayant recours à "Internet"
- une réduction du nombre d'agences de banques et de voyages par migration partielle vers "Internet"
- une augmentation de la part consommée auprès des commerces et services de proximité (vieillesse population et décohabitation)
- des besoins nouveaux de points de livraison de produits commandés sur "Internet", ou d'ouverture par les sites internet de magasins physiques.

Nos enquêtes auprès de 71 ménages de nos communes font apparaître quelques données locales de ces évolutions :

- la place importante occupée par les hypermarchés de notre périphérie, même si un certain désamour se manifeste
- le développement du recours à Internet pour certains types d'achat en même temps qu'une réticence très nette quand il apparaît utile de toucher ou d'essayer ce que l'on désire acheter. Développement également dû à des jeunes ménages actifs ayant recours régulièrement au "Drive"
- une aspiration forte à l'achat de proximité
- l'image forte du marché, particulièrement celui de Sainte-Luce qui exerce une fonction de locomotive et d'attrait local
- la forte aspiration au développement des circuits courts de vente directe (producteurs locaux).



5- Installer des commerces et services nouveaux, où, qui décide ?

Nantes métropole a adopté récemment son "Document d'aménagement commercial" (DAC). Sa fonction est de définir les principes et les règles qui devront notamment être traduites dans le PLUM (plan local d'urbanisme métropolitain).

Trois orientations sont arrêtées :

- privilégier les centralités pour toutes les implantations commerciales
- lorsque l'implantation en centralité n'est pas possible, polariser le commerce dans les zones d'aménagement commercial localisées
- éviter les implantations commerciales en dehors des centralités et des zones d'aménagement commercial.

Le CID a organisé une présentation de ce document, il sera nécessaire d'y revenir pour traduire en décisions locales les constats et les aspirations qui apparaissent. La demande est forte en commerces et services de proximité (de 500 à 1 000 m du domicile) et en animation de quartier. Cette demande est légitime dès que la densité de population est suffisante et que, par conséquent la création de surfaces commerciales est susceptible de trouver sa rentabilité. Nos "centralités", les centres-bourgs ont besoin de s'adapter tant à l'évolution de la clientèle potentielle qu'aux changements de leurs comportements.

De tout ceci, nous tirons des suggestions suivantes, pour Sainte Luce et Thouaré, les deux communes où les changements sont les plus rapides...

Nota : Pour une information plus détaillée sur la localisation des commerces et services et sur les localisations des créations futures, reportez-vous aux plans joints en [Annexe1, 1er document, \(pages 22, 23,24\) du "Rapport Général" : Rapport Général sur le commerce.doc](#)



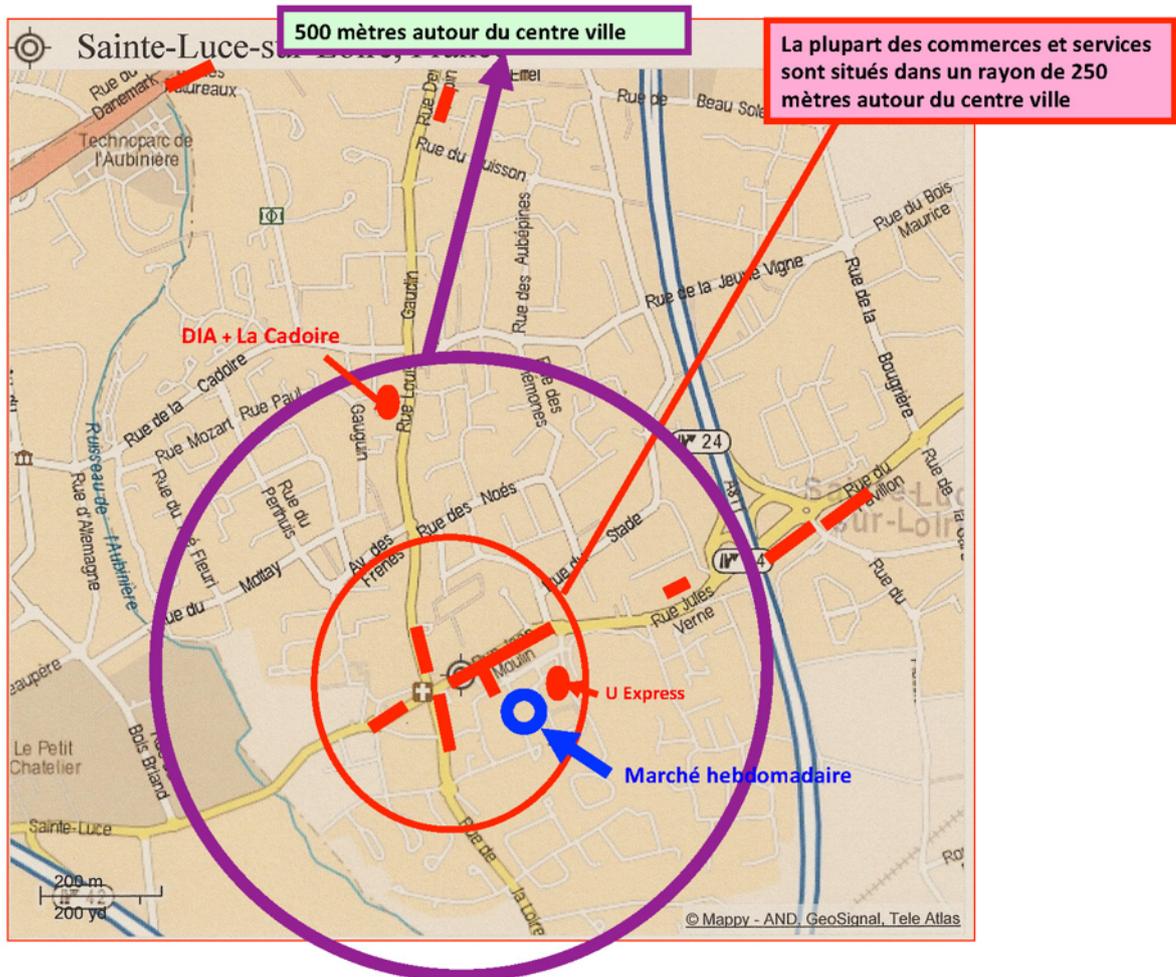
SAINTE-LUCE

Le besoin est fortement exprimé de créer le plus tôt possible un pôle de commerces et services à proximité de La Minais et des Islettes. Un pôle s'entend de plusieurs commerces alimentaires et de services, créant un lieu d'attractivité, d'animation et de rencontre.

Le commerce de proximité participerait à la création et au maintien du tissu urbain et de la diversité sociale et permettrait d'éviter l'effet dortoir de banlieue.

Il conviendrait également de s'interroger sur l'organisation du centre-ville dont le caractère urbain se renforce avec le chronobus : devenir de la Luciole, élargissement du centre-ville autour de la Place du marché et du magasin U express existant et de la Mairie ?

Pour répondre à la densification des habitations au bord des voies environnantes, l'aménagement du pôle commercial existant autour de DIA à La Cadoire serait utile.

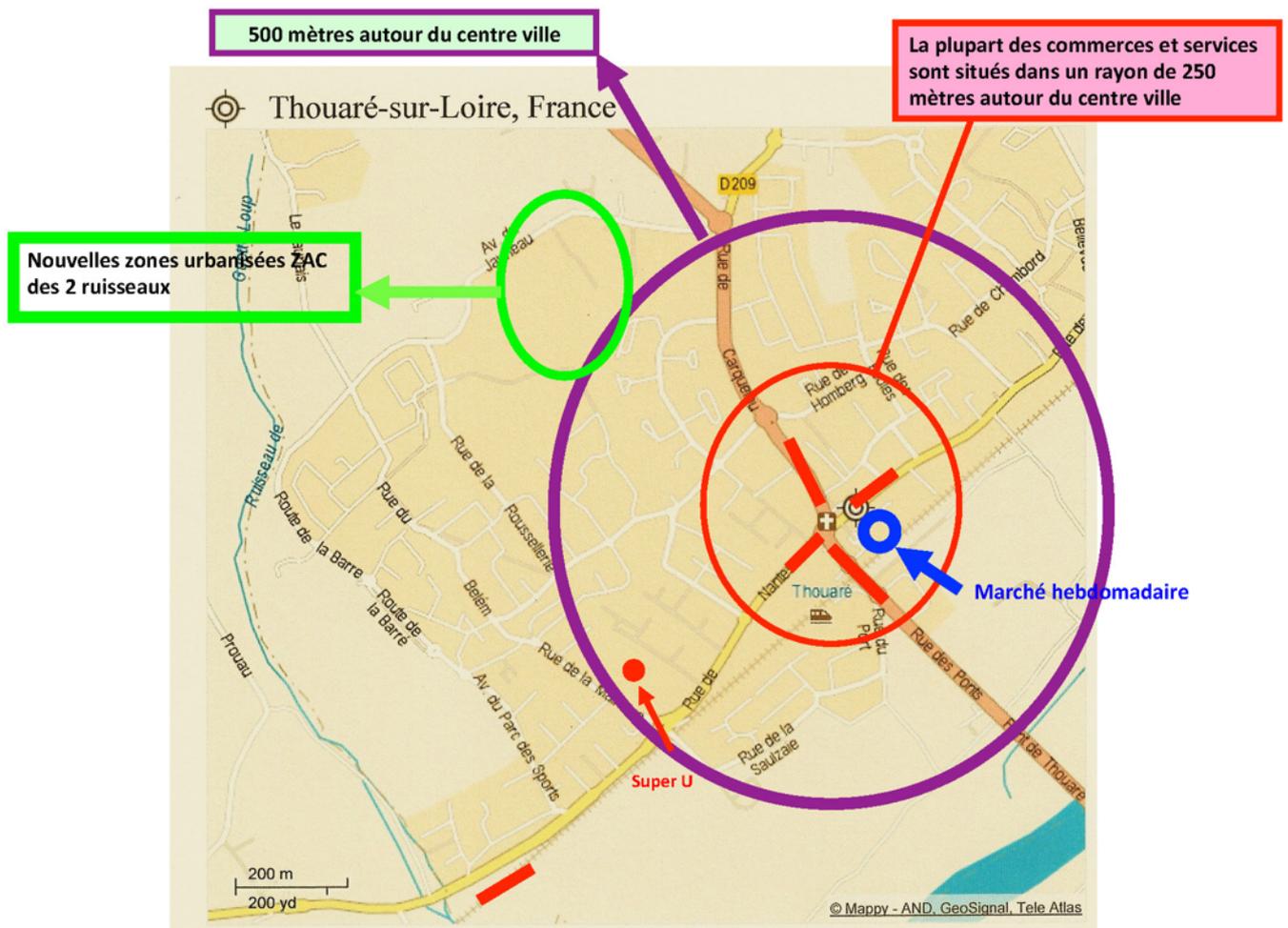


THOUARÉ

Les besoins nouveaux de commerces et services apparaîtront plutôt vers 2016-2018, mais il convient de les anticiper dès maintenant.

La réorganisation du centre ville est en cours. La meilleure cohérence entre le centre actuel, la nouvelle mairie et la gare est attendue pour répondre aux besoins de bientôt 10 000 habitants.

Le pôle existant autour du Super U devrait conforter sa place qui dépasse déjà le cadre communal..



6- Urbanisation et citoyenneté

Un certain regret s'exprime au regard d'un développement urbain qui semble s'être limité à la création de logements nouveaux.

L'urbanisme doit intégrer le logement et ses caractéristiques adaptées à la qualité de vie des habitants (formes familiales, diversité des âges, mixité, etc. ...), les infrastructures et les services, les voiries, les cheminements (piétons et vélos), les transports, les places, les espaces verts, les équipements publics, écoles et services... et aussi les besoins de commerces de proximité.

La mise en chantier du futur PLU métropolitain sera une occasion privilégiée pour traduire en projets ces diverses aspirations.

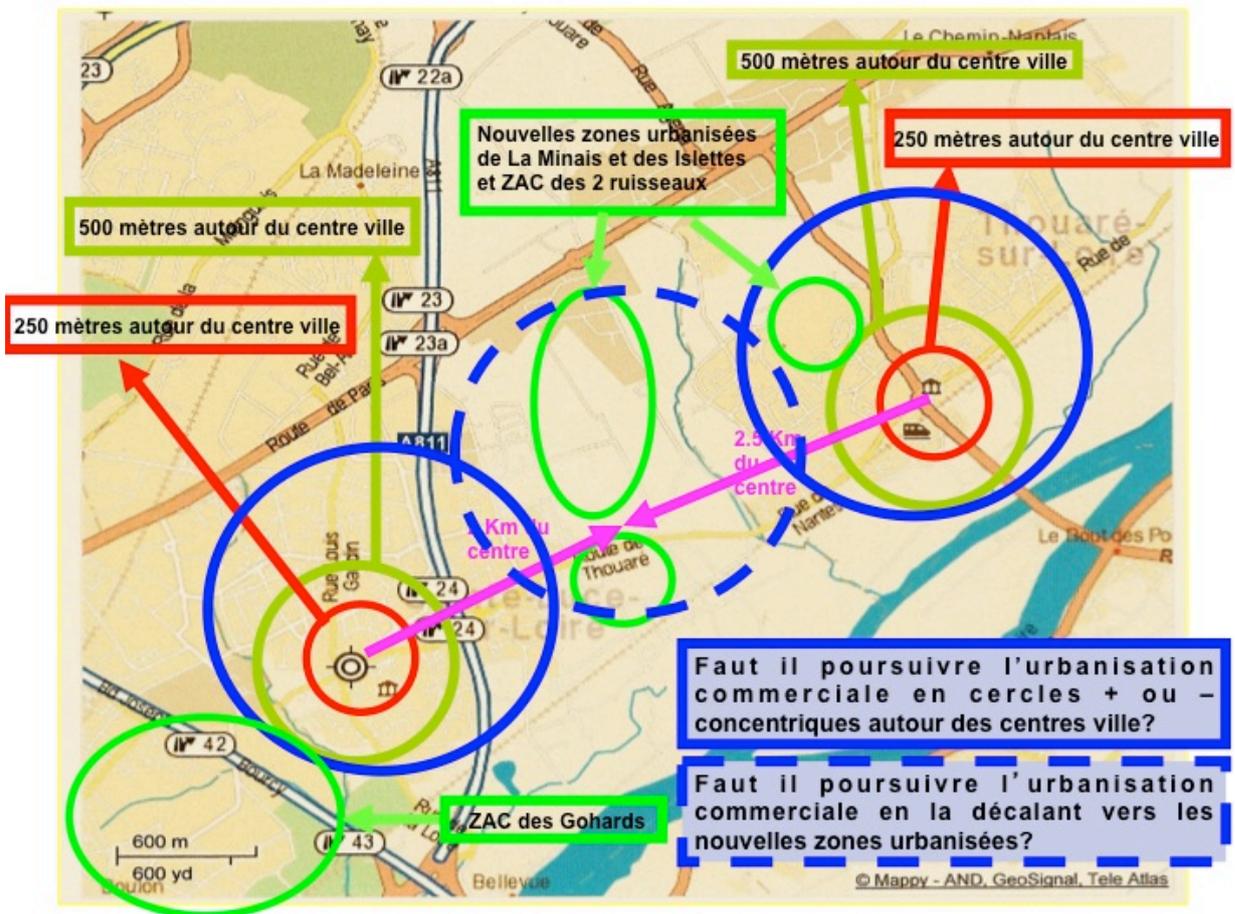
Les conditions de son élaboration seront à définir avec soin pour permettre une approche locale et intercommunale permettant de mieux prendre en compte les données et les projets du lieu.

Par exemple, la création d'un ensemble de 3 000 logements (6 000 personnes) sur le lieu-dit "Les Gohards", dont 1 000 à l'ouest immédiat de Ste Luce, sur la commune de Nantes, va forcément impacter les commerces et les services lucéens. Quand démarreront les constructions? A quel rythme seront-elles menées ? Quels commerces et services prévus dans le programme ?

Les communes auront évidemment leur place qu'il faudra néanmoins préciser lors de l'étude du PLUM, mais les citoyens, doivent aussi y participer.

Il semble également souhaitable que la coordination des associations de commerçants de nos trois communes participe à cette élaboration.

Nota : Pour une information plus détaillée sur l'analyse des réponses des citoyens à notre questionnaire sur le commerce et les services, reportez-vous à [l'Annexe 3 du Rapport Général : Rapport Général sur le commerce.doc](#)



7- Quelques idées à explorer

- Quelles dispositions mettre en place pour pallier la pénurie prévue des professions et services médicaux et paramédicaux ?
 - ▶ comment inciter les professionnels à choisir notre territoire pour s'installer ?
 - ▶ pouvons-nous faciliter l'organisation des professionnels dans des "pôles de santé" ?
- Améliorer le confort des commerçants et clients du marché hebdomadaire de Ste Luce, par exemple en créant une halle couverte, en cohérence avec l'étude d'un nouveau centre à Ste Luce
- Créer une zone artisanale intercommunale et y favoriser l'accueil ou le transfert d'artisans : couvreurs, plombiers, électriciens, paysagistes, plâtriers, maçons....
- Près de l'église de Sainte-Luce, au Saule Blanc à Thouaré ont été créés des espaces commerciaux au Rdc des dernières constructions. Leur commercialisation semble lente. Quelles conclusions pour l'avenir ? Comment s'explique l'échec du centre commercial de "La Luciole" et quel est son devenir...? À l'inverse, il n'a pas été prévu de locaux commerciaux en Rdc des immeubles situés sur la route de Thouaré, en particulier à la Minais
- Le prix d'acquisition ou de location des espaces commerciaux en centre-ville est manifestement un des handicaps majeur au maintien et au développement du commerce. Quels peuvent être les moyens d'y faire face ? Y a-t-il des réalisations ailleurs dont on pourrait s'inspirer ?
- On évoque parfois la création d'une gare à Sainte Luce. L'étude de ce projet pourrait envisager la création d'un ensemble de commerces et services de proximité, d'un cinéma intercommunal et pourquoi pas d'une maison des jeunes intercommunale
- La création de 16 classes à l'école de La Minais (ouverture en septembre 2015) va libérer les classes aujourd'hui existantes en Centre-ville. A quoi est destiné l'espace abritant les anciennes classes ? Est-ce un élément à intégrer dans la rénovation du centre-ville ?
- Une réflexion d'ensemble sur l'évolution de la route de Thouaré depuis le centre de Sainte-Luce jusqu'au centre de Thouaré serait la bienvenue (infrastructures, quartiers, liaisons, commerces, devenir des zones agricoles ...).
- Le commerce de part et d'autre de la RD 723 demanderait une analyse particulière : service à la population locale, impact en emploi, urbanisme.

REMERCIEMENTS

Merci à tous ceux qui ont contribué à ce travail :

- Ceux que nous avons auditionnés :
Mme Brigitte TALLET-CUZOL de la CCI
M. MISLER pour l'association de commerçants de Sainte-Luce
Mme FAUVIAUX pour ceux de Thouaré
M. Eric VERGNOL de Nantes métropole
- Les 71 ménages que nous avons questionnés
- Un merci tout particulier à Laurent SÉGURA de l'AURAN qui nous a apporté autant d'informations que d'encouragements et de conseils.



Le groupe de travail :

- P. BICHE
- J. BROUARD
- F. CHARLES
- J.M. GANDREUIL
- M. SÈGUE
- V. SCHAFMEISTER
- P. VALLIER

Le commerce

Des besoins et des opportunités



Conseil intercommunal de développement "Sainte-Luce, Thouaré, Mauves"
<http://conseildeveloppement.wix.com/cid>
cidsltm@gmail.com

**Conseil intercommunal de développement
Sainte Luce - Thouaré - Mauves**

Mauves, Sainte-Luce, Thouaré

sur Loire