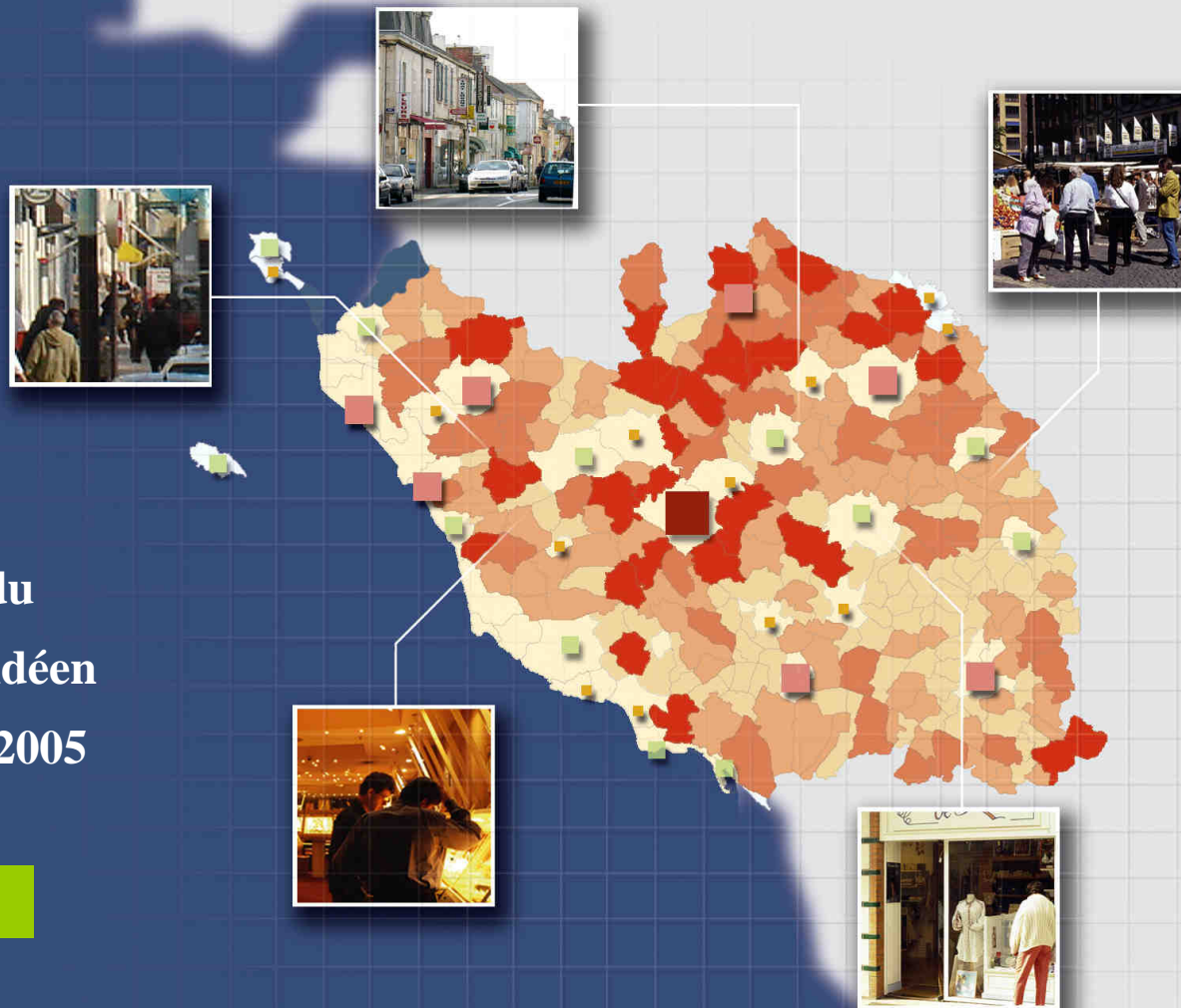


Le paysage commercial de la Vendée en 2005

Evolution du
commerce vendéen
entre 1993 et 2005

Janvier 2006



SYNTHESE DE L'ETUDE

L'étude sur le paysage commercial de la Vendée en 2005 réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée, a **4 objectifs** majeurs :

- Dégager la hiérarchie des pôles commerciaux en Vendée en 2005,
- Dresser un état des lieux du commerce de proximité,
- Etablir une comparaison avec l'étude « *Les Transformations du Paysage Commercial Vendéen depuis 30 ans* » réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée en 1993,
- Déterminer les facteurs explicatifs de la structuration du paysage commercial en 2005 et des évolutions observées depuis 1993.

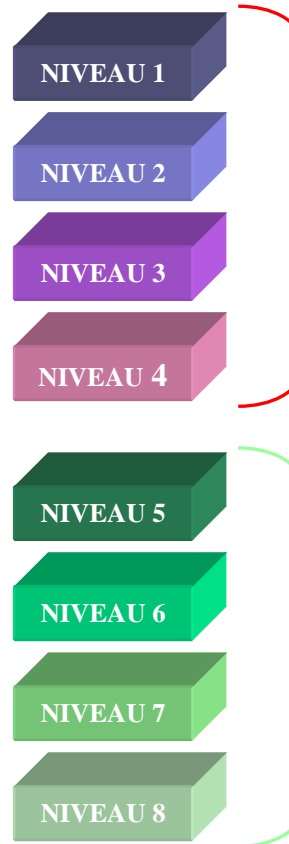
Les communes et unités urbaines de la Vendée ont été retenues comme champ d'étude, soit **271 entités territoriales**.

L'analyse s'appuie sur la détermination d'une hiérarchie des pôles commerciaux vendéens.

Pour déterminer cette hiérarchie, **chaque unité urbaine et commune rurale a été classée en tenant compte de la nature et du nombre de commerces représentés** (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, hygiène, culture, loisirs et sports, services aux particuliers).

Les commerces de détail et de services aux particuliers ont été classés selon leur fréquence d'apparition au sein du département vendéen, c'est-à-dire suivant le pourcentage de communes ou d'unités urbaines équipées.

Le traitement de ces données a permis de dégager une hiérarchie commerciale en **8 niveaux** :



NIVEAU SUPERIEUR

Une structure commerciale dense et diversifiée

34 communes et unités urbaines

=

Pôles commerciaux

NIVEAU INFERIEUR

Faiblesse de l'offre commerciale

Une vingtaine de commerces au maximum

Très peu de commerces ou services de fréquentation rare

237 communes et unités urbaines

LE PAYSAGE COMMERCIAL DE LA VENDEE EN 2005

- Le paysage commercial de la Vendée se caractérise par une forte concentration de l'appareil commercial.

Les 34 pôles commerciaux de la Vendée, soit 12,5 % des communes et unités urbaines de la Vendée détiennent 71 % des commerces et services aux particuliers du département.

- Une répartition géographique équilibrée des 34 pôles commerciaux de la Vendée.

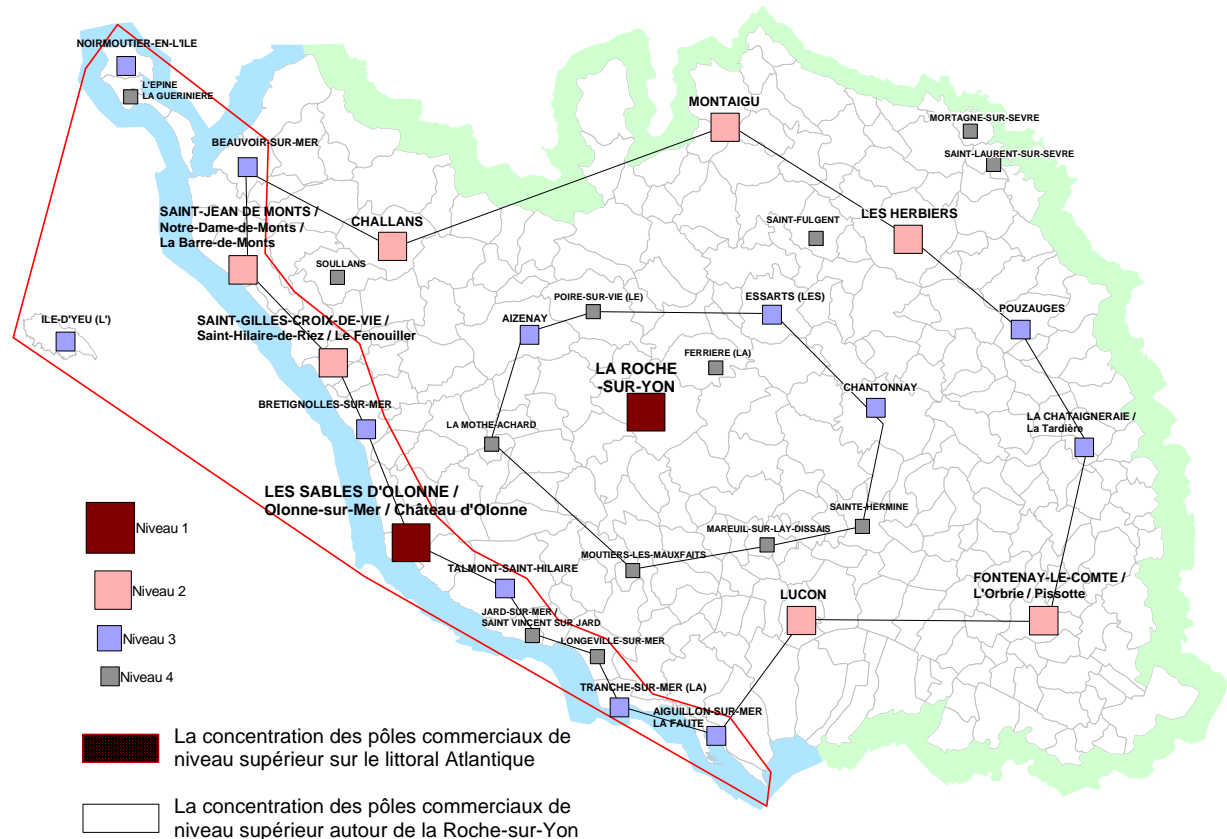
Autour de la Roche-sur-Yon, pôle commercial majeur située au cœur du territoire départemental, apparaît une première auréole constituée de pôles relais qui se situent dans un rayon de 8 à 30 kilomètres.

A une distance de 30 à 60 km de la Roche-sur-Yon, avons une seconde auréole constituée de pôles mieux équipés que la première. Ces pôles dont l'appareil commercial est particulièrement bien développé gravitent à distance respectable (pas moins km) du chef-lieu du département, et se situent aux 4 cardinaux de l'espace vendéen.

Nous observons également une concentration des de niveau supérieur le long du littoral atlantique qui s'explique par l'importance du phénomène touristique.

La répartition géographique de l'appareil commercial ne se fait pas uniquement au profit des villes moyennes que sont La Roche-sur-Yon et les Sables-d'Olonne, mais aussi au profit de nombreuses petites villes et gros bourgs qui structurent et organisent leur territoire.

Les 34 pôles commerciaux de la Vendée en 2005



qui se

nous

de 30
points

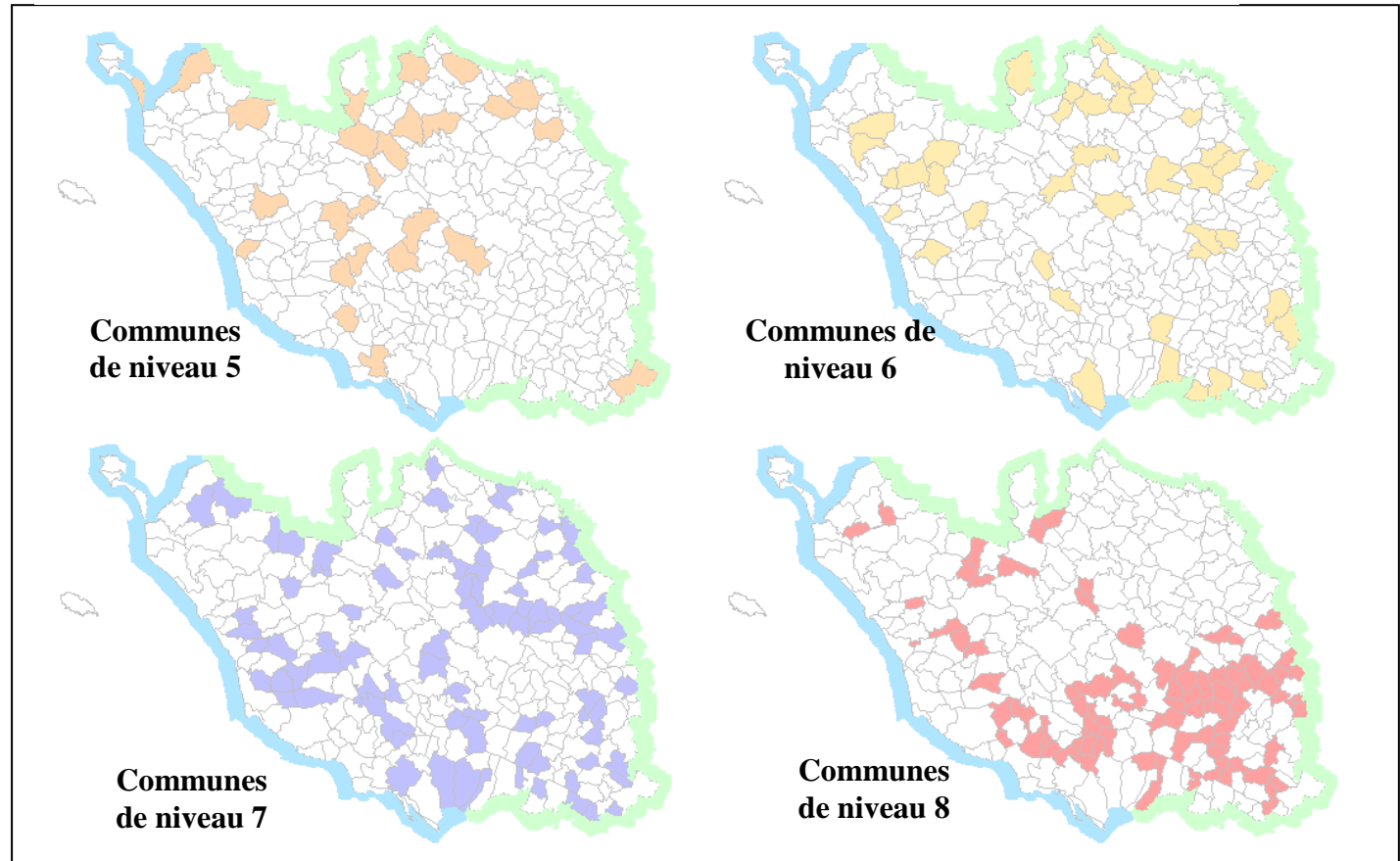
pôles

deux

- Des disparités territoriales concernant la localisation des communes de niveau inférieur

Les communes de niveaux inférieurs en 2005

- Les communes de niveau 5 (26 communes qui comptent chacune entre 14 et 32 commerces) : sont essentiellement localisées au nord d'une ligne les Sables d'Olonne – Pouzauges.
- Les communes de niveau 8 (86 communes qui comptent chacune moins de 10 commerces) : se retrouvent pour la plupart dans le sud-est du territoire départemental.



■ **Des communes rurales bien desservies commercialement**

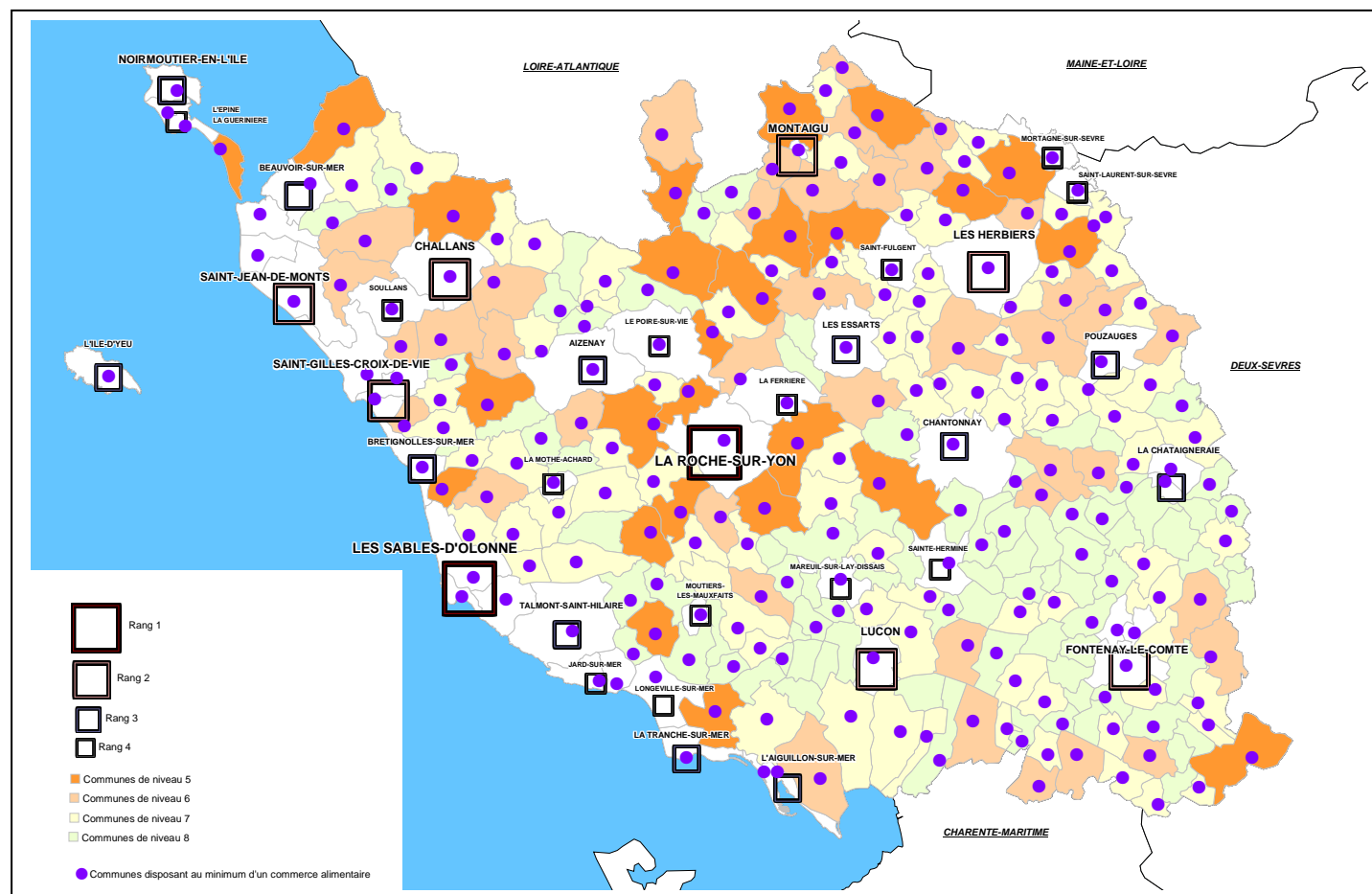
Les communes rurales vendéennes disposent encore d'une offre commerciale de proximité. Sur les 237 communes classées dans le niveau inférieur de la hiérarchie,

- seules 17 communes sont dépourvues de commerces et services aux particuliers,
- 191 ont au minimum un commerce alimentaire.

Les communes rurales vendéennes affichent une volonté de lutter contre la désertification commerciale. Depuis 1992, 63 communes comptant moins de 3 500 habitants ont bénéficié de subventions pour maintenir leur commerce de proximité

En outre, la présence et la répartition géographique équilibrée des 34 pôles commerciaux sur l'ensemble de la Vendée permettent d'assurer une bonne desserte commerciale des communes rurales situées dans les niveaux inférieurs de la hiérarchie. Nous pouvons véritablement parler ici de spécificité vendéenne.

Communes disposant au minimum d'un commerce alimentaire



Source et Réalisation : CCI de la Vendée – Septembre 2005

II- LES FACTEURS EXPLICATIFS SE RAPPORTANT AU DEVELOPPEMENT DES 34 PÔLES COMMERCIAUX DE LA VENDEE

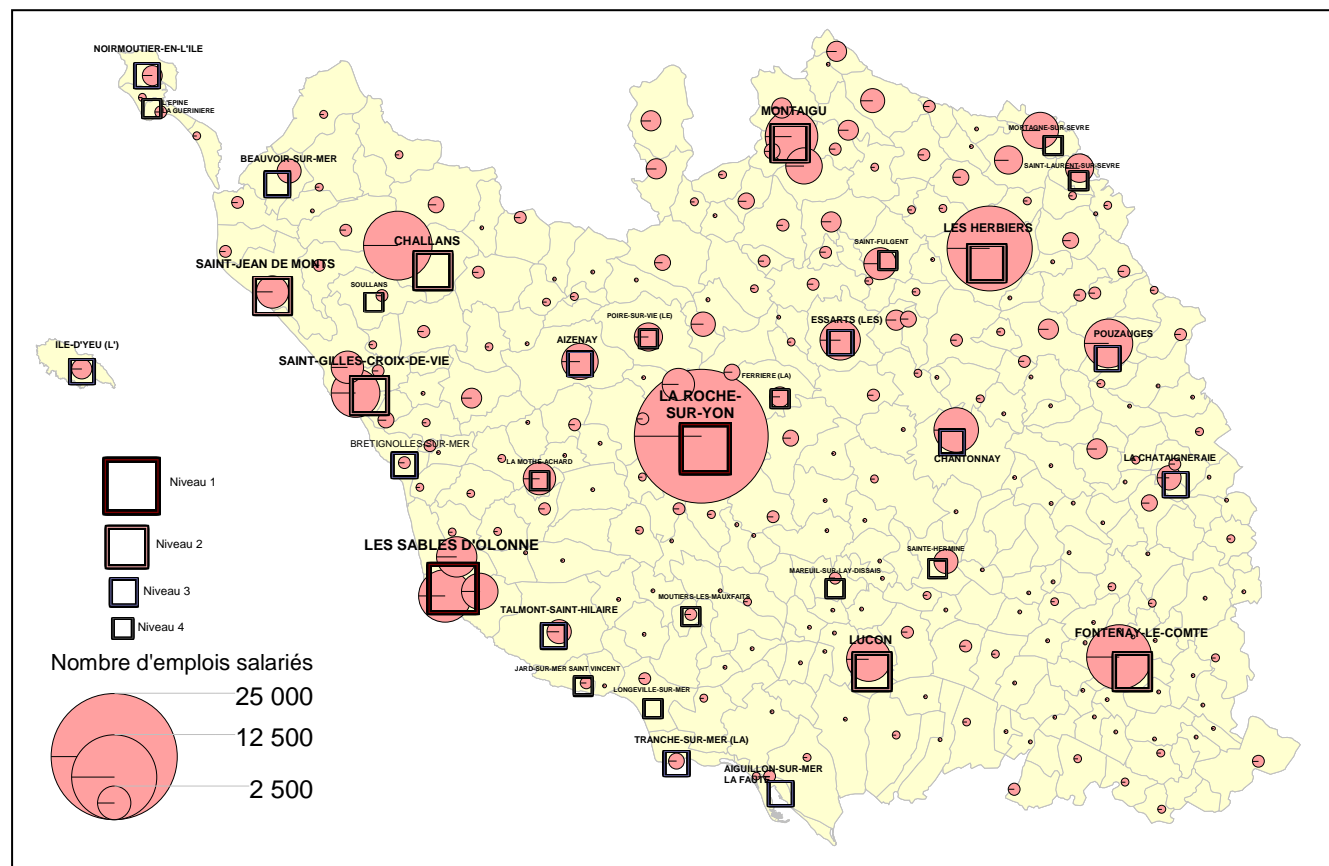
Emplois salariés en 2004

- Les pôles commerciaux correspondent aux principales villes vendéennes.

La présence d'établissements scolaires, services de santé, de services administratifs, de services aux particuliers encore d'équipements sportifs et culturels contribue à l'attractivité de la commune favorise le développement commercial.

- L'EMPLOI : un vecteur majeur du développement commercial.

70 % des emplois salariés du département situés dans les 34 pôles commerciaux de Vendée. **Le commerce se développe dans les communes centres d'emplois.**



Source : ASSEDIC (Données 2004 provisoires) – Réalisation : CCI de la Vendée

de
ou
et
sont
la
dans les

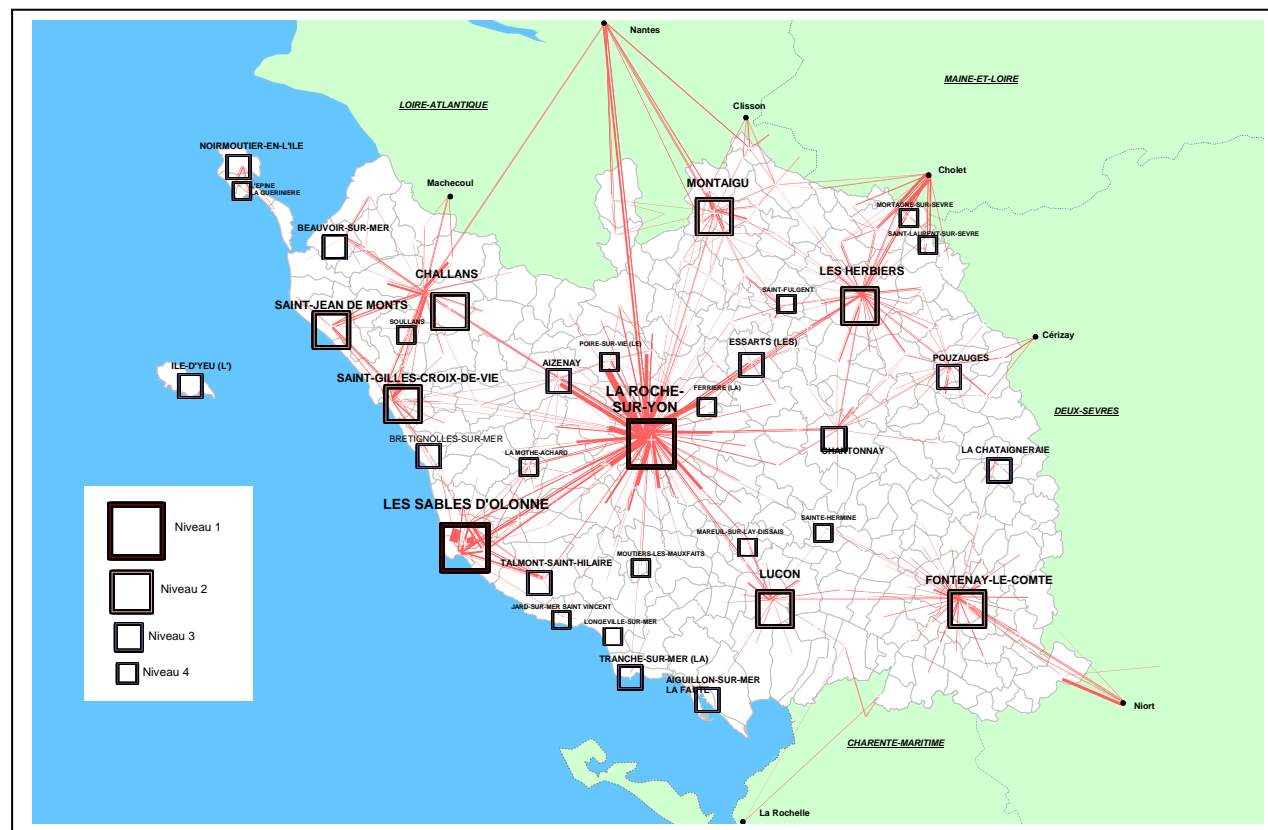
- Le développement commercial se fait là où il y a un potentiel clients : des résidents, mais aussi des actifs, et de la population touristique.

Navettes domicile-travail en 1999 (flux supérieurs à 40 navettes par jour)

Le jeu des migrations domicile-travail rend aujourd'hui le lien entre développement commercial et développement de la population beaucoup moins évident en raison de l'accroissement de la mobilité des habitants.

Les 34 pôles commerciaux ne regroupent que 50 % de la population vendéenne.

En matière de développement commercial, **nous ne pouvons plus aujourd'hui raisonner uniquement à l'échelon de la commune.** Le développement des infrastructures de transport, l'évolution des modes de vie et du comportement des consommateurs, la profusion des produits, des moyens de distribution et des lieux d'achats, tous ces éléments concourent à abolir la notion de « distance temps » et à rapprocher les communes.



Source : INSEE – Réalisation : CCI de la Vendée

- **Les pôles commerciaux sont situés le long des axes et nœuds routiers majeurs de la Vendée.**

Bien qu'elles ne constituent qu'un aspect du développement, les infrastructures routières contribuent au développement commercial d'une zone. Les axes routiers rapprochent en temps la population et les commerces.

- **Le développement de l'activité commerciale s'effectue avant tout là où il y a déjà de l'activité : « l'activité commerciale attire l'activité commerciale ».**

Le poids commercial des 34 pôles commerciaux de la Vendée s'est renforcé entre 1993 et 2005. L'augmentation de la surface commerciale (commerces de 300 m² ou plus), entre 1995 et 2005, est significative pour l'ensemble des pôles commerciaux de la Vendée. Les 34 pôles commerciaux concentrent aujourd'hui 90 % de la surface commerciale (commerces de 300 m² et plus) contre 88,9 % en 1995.

La concentration des commerces contribue à l'attractivité des sites commerciaux (centres-villes, zones périphériques...) et répond à une attente des consommateurs.

CONCLUSION

L'enjeu pour l'aménagement du territoire vendéen est de veiller à maintenir cette répartition géographique équilibrée de l'appareil commercial et d'assurer une bonne desserte commerciale de toutes les communes et unités urbaines vendéennes.

Aujourd'hui, le développement du commerce doit être pensé à un échelon intercommunal, sur un territoire appelé « zone d'attraction » ou « bassin de vie » pour permettre une évolution du commerce cohérente et raisonnée. Tous les commerces et services aux particuliers ne pourront pas être présents dans toutes les communes de Vendée. La réflexion économique (rentabilité) impose de prendre en compte les seuils de population.