

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL PRÉLIMINAIRE
A LA MISE EN PLACE
D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU
COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ**



VILLE DE PESSAC

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

préliminaire à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

<u>Le</u> <u>contexte</u>
.....	page 4
<u>I- L'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité</u>	page 6
<u>1- Objectifs du périmètre</u>	page 6
<u>2- La délimitation du périmètre</u>	page 7
a) Les quartiers concernés par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Pessac	page 7
b) Liste des rues concernées	page 8
c) Cartographie du périmètre	page 11
<u>3- Les éléments pris en compte dans la mise en place du périmètre de sauvegarde de l'artisanat</u>	page 11
a) Le commerce et l'artisanat de proximité : pour une meilleure dynamique des quartiers	page 11
b) Un outil de dissuasion face à l'implantation d'activités de services sur les axes porteurs et les emplacements les plus commerciaux	page 12
c) Le commerce et l'artisanat de proximité : un atout pour le développement durable	page 13

d) L'évolution socio - démographique en faveur du maintien du commerce et de l'artisanat dans les quartiers.....page 13

II- Présentation du tissu commercial et artisanal de proximité au sein du périmètre.....page 14

1- Présentation statistique globale.....page 14

2- Présentation statistique par quartier.....page 25

CONCLUSION.....page 61

ANNEXE : Liste des activités et secteurs

BIBLIOGRAPHIE

LE CONTEXTE

La « Ville » s'est à l'origine développée autour du commerce, mais depuis 40 ans, la mutation de l'appareil commercial, l'avènement de nouveaux modes de consommation qui a suivi l'arrivée de la grande distribution, ont contribué à transformer nos villes.

De nouvelles habitudes de chalandise se sont développées à la périphérie, voire en dehors des villes avec des conséquences souvent graves sur le commerce et l'artisanat de proximité.

Depuis son avènement, la grande distribution n'a cessé de croître et de s'étendre en captant de plus en plus de parts de marché, au détriment du commerce de proximité.

Dans les années 70, nous faisons 25% de nos achats en grande surface et le reste dans les commerces de proximité. Aujourd'hui ces chiffres se sont plus qu'inversés et la part du commerce de centre-ville aurait chuté pour s'établir à moins de 20%.

En 2005, en France, 3,5 millions de m² de centres commerciaux sont sortis de terre. En 2006, les autorisations accordées par les **Commissions Départementales d'Équipement Commercial** ont atteint le chiffre de 3,7 millions de m². Sur l'agglomération bordelaise, la **Communauté Urbaine de Bordeaux** a enregistré en CDEC (acceptées) depuis 7 ans une moyenne de 36 600 m² par an et le nombre d'établissements de moins de 300 m² a augmenté de 9,8% entre 2003 et 2008 contre 17% pour les plus de 300 m² (dont +20% pour le commerce alimentaire).

Du coup, les habitudes de consommation ont changé, le consommateur a changé, il veut pouvoir fréquenter de plus en plus de commerces différents, de la grande distribution, au hard discount, en passant par les « petits commerces » et plus récemment, Internet.

Tout ceci n'est pas sans conséquence sur le développement du commerce de proximité. Ainsi depuis des années, la hausse du prix des fonds de commerce (qui représente le capital retraite du commerçant), la difficulté à trouver un repreneur, la hausse des loyers, la surenchère sur les emplacements commerciaux porteurs qui engendrent une « tertiarisation » des cellules commerciales par les banques, assurances ou agences

immobilières... conjuguées à la difficulté de maintenir certaines activités en centre-ville (problème d'accessibilité, stationnement) et à une concurrence accrue : implantation de grandes surfaces en périphérie où le prix du foncier est moins élevé, nouvelles formes de distribution, expliquent en grande partie la fermeture des commerces de proximité.

Le commerce est une alchimie difficile où les équilibres sont fragiles et toujours susceptibles d'être compromis.

Néanmoins, il faut reconnaître au commerce de proximité un rôle social que n'a pas la grande distribution. Le commerce de détail joue en effet un rôle important dans l'aménagement du territoire. Au même titre que les établissements de services publics, il favorise souvent une structuration de l'organisation territoriale en participant à la desserte de la population. Outre sa fonction économique, il est également une composante essentielle de la vie sociale et de l'animation locale.

Mais pour lutter contre la perte d'attractivité de leurs centres-villes et des quartiers, les communes ne disposaient jusqu'à présent d'aucun outil juridique efficace.

Face à ce constat, Le législateur a entendu offrir aux communes un outil pour préserver la diversité commerciale. Ainsi, la Loi Dutreil du 2 août 2005 dans son article 58 et le Décret d'application du 27 décembre 2007 les autorisent à intervenir dans le jeu du marché immobilier en instituant au profit des communes un nouveau droit de préemption qui s'exerce sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

La Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 est venue compléter le dispositif puisqu'à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde défini par la commune, seront également soumises à ce droit de préemption les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés. Ce n'est donc plus simplement la préservation de la diversité commerciale qui est concernée mais également le développement de l'activité commerciale.

Consciente de la nécessité de conserver une diversité artisanale et commerciale sur son territoire, la Ville de Pessac a choisi d'utiliser cette possibilité instituée par la Loi du 2 août 2005.

La mise en œuvre de ce dispositif suppose toutefois au préalable la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

La définition de ce périmètre s'accompagne d'un diagnostic sur le commerce et l'artisanat et doit être soumis ainsi que le projet de délibération du conseil municipal pour avis, à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

Le présent document a pour objet de présenter, d'une part, le périmètre de sauvegarde institué sur la commune de Pessac et, d'autre part, le diagnostic du Commerce et de l'Artisanat sur ce territoire.

I /l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

1. Objectifs du périmètre

Le choix du périmètre d'intervention sur la commune de Pessac a pour objectifs de :

- Préserver, voire renforcer la diversité commerciale et artisanale, tant sur les quartiers de la Ville, que sur l'axe principal et sur le centre-ville qui fait en parallèle l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté.
- Maintenir une desserte commerciale et/ou artisanale équilibrée dans les quartiers commerciaux comme en centre-ville en répondant aux attentes différenciées des consommateurs.
- Faciliter l'implantation de nouvelles activités commerciales ou artisanales dans les quartiers ainsi qu'en centre-ville.
- Renforcer l'attractivité commerciale globale de la commune.

Dans cette perspective, **le centre-ville, les pôles commerciaux de quartier et une partie de l'axe principal** qui traverse la commune d'est en ouest, sont apparus comme des espaces commerciaux stratégiques tant sur le plan de la structure géographique de la commune que sur le plan économique puisque :

- Pessac a la particularité d'être une ville qui s'étire sur plus de 16 km où la vie de quartier est très prégnante, 17 quartiers composent la commune. La structuration du territoire traversée dans sa longueur par un axe routier important et la ligne SNCF est à l'origine d'un développement du commerce le long de l'axe principal et au sein des principaux quartiers.
- Les quartiers commerciaux dont certains se sont constitués le long de l'axe principal (Le Monteil, Alouette), à proximité (France) ou au cœur des quartiers (Arago, Cap-de-Bos...) assurent une desserte des riverains.
- Le centre-ville, traversé également par l'axe routier principal et contraint au sud par la ligne de chemin de fer, fait l'objet dans le cadre d'une **Zone d'Aménagement Concerté** d'une requalification qui doit assurer, grâce à la création de logements (170 logements) et de nouveaux locaux commerciaux (3 300 m²), une densification de la population, de l'offre commerciale et accroître ainsi son attractivité en tant que centre-ville.

2. La délimitation du périmètre

a) Les quartiers concernés par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Pessac:

- Le centre-ville

- Des pôles commerciaux de quartier,

- Cap-de-Bos

- Madran
- Compostelle
- Le Monteil
- L'Alouette
- France

Dont 2 quartiers en ZRU et 1 en ZUS,

- Saige (ZRU)
- Arago (ZRU)
- Le Haut-Livrac (ZUS)

- Ainsi qu'une partie de l'axe principal.

b) Liste des rues concernées

- **Pour l'axe principal**

du 1 au 30 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

du 1 au 200 avenue du Général Leclerc

du 1 au 312 avenue Pasteur

du 1 au 172 avenue Jean-Jaurès

Axe principal / carrefour de l'Alouette (quartier de l'Alouette)

du 1 au 7 avenue de Beutre

du 1 au 24 avenue du Bourgailh

du 1 au 35 avenue du Haut-Lêvêque

- **Les quartiers**

- **Quartier de France**

Il faut noter qu'une partie des commerces de ce quartier est située sur l'axe principal (du 27 au 77 avenue du Général Leclerc et du 1 au 1 ter rue P. Castaing) et sur les rues suivantes,

du 1 au 16 rue Léon Morin

du 1 au 3 rue du Béarn

- **Quartier du Monteil**

Même remarque que précédemment, les commerces ou artisans de ce quartier sont implantés le long de l'axe principal ou à proximité entre

le 137 et le 238 de l'avenue Pasteur

place du Monteil

du 2 au 4 rue Antonin Antoune

- **Quartier du Haut-Livrac**

du 3 au 33 boulevard du Haut-Livrac

55 rue Roger Vilanova

- **Quartier Arago**

du 10 au 14 avenue Arago

du 65 au 95 avenue de la châtaigneraie

- **Quartier de Saige**

du 65 au 102 avenue de Saige

et le centre commercial rue de l'horloge

- **Quartier de Compostelle**

du 741 au 765 cours de la Libération
et le 373 cours de la Libération
et le pôle commercial de quartier rue de Compostelle

- **Quartier de Cap-de-Bos**

Centre commercial Espace Pierre Hugues
du 2 au 18 rue d'Artois
et du 1 au 19 rue de Belfort

- **Quartier de Madran**

Centre commercial avenue de Madran – Village de Madran

- **Le Centre-ville**

Une partie des commerces est implantée sur l'axe principal

du 1 au 33 bis avenue Jean-Jaurès
du 1 au 62 avenue Pasteur

Et dans les rues adjacentes :

du 1 au 28 rue André Pujol
du 2 au 17 rue Cohé
du 1 au 13 rue hermann Lemoine
du 1 au 11 rue Curie
du 1 au 6 rue Rosa Bonheur
du 1 au 25 rue Etienne Marcel

du 1 au 7 rue Trendel
du 1 au 19 rue Gambetta
du 1 au 23 rue Eugène et Marc Dulout
du 1 au 45 place de la Vème République
du 1 au 17 bis rue des Poilus
et l'esplanade Charles de Gaulle

c) Cartographie du périmètre



Périmètre de sauvegarde-plan de situation

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

3. Les éléments pris en compte dans la mise en place du périmètre de sauvegarde et de l'artisanat.

Outre les arguments qui s'appuient pour la délimitation du périmètre sur :

- La configuration spécifique de la commune, qui a conduit au développement des entreprises le long de l'axe principal, véritable colonne vertébrale du commerce,
- La présence de nombreux quartiers dotés d'une vraie vie au sein de la commune,

Nous évoquerons également des motivations davantage centrées sur la dimension « comportementale » du consommateur, la prise en compte du contexte socio - démographique, économique et écologique :

a) Le commerce et l'artisanat de proximité : pour une meilleure dynamique des quartiers

- Le commerce et l'artisanat de proximité constituent un enjeu important en milieu urbain car ils contribuent au maintien de l'animation des quartiers par sa présence et sa diversité.

3 quartiers commerciaux sont ici en ZRU et ZUS – sur ces quartiers le commerce et l'artisanat de proximité jouent un véritable rôle social et économique. Le commerce y est un facteur d'intégration - d'échanges - d'animation et d'emploi plus que dans tout autre quartier.

Il est à rappeler que la Ville mène sur l'ensemble de Pessac une politique de soutien au commerce et à l'artisanat avec la participation financière du **Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce**.

- Il s'agit de veiller au maintien du « petit commerce dans sa diversité et de préserver, si possible, les équilibres entre « petit commerce » / « grande distribution » d'autant que les règles d'urbanisme commercial ont été modifiées (remontée des seuils d'autorisation de 300 à 1 000 m² de surface de vente, nouvelles C.D.A.C.) et que les implantations commerciales seront traitées ultérieurement dans le cadre des règles d'urbanisme.

Pour exemple, dans l'alimentaire, la part des supérettes et magasins traditionnels de moins de 400 m² n'est plus que de 4% en France alors qu'elle reste de 30% en Espagne et de 10% en Allemagne. A contrario, la France est le pays d'Europe où le poids cumulé des hypermarchés et des supermarchés est le plus fort.

b) Un outil de dissuasion face à l'implantation d'activités de services sur les axes porteurs et les emplacements les plus commerciaux.

- A l'instar du commerce, les activités de services comme les banques et les agences immobilières ont aujourd'hui besoin de s'implanter sur les pôles d'influence ou sur les lieux de fort passage.

Ainsi depuis l'année 2000 à Pessac, on a pu voir s'installer au sein du périmètre de sauvegarde 5 nouvelles agences bancaires (dont 3 en centre-ville) et plus d'une douzaine d'agences immobilières essentiellement le long de l'axe principal.

La stratégie d'implantation de ces 2 secteurs d'activité le long de cet axe routière est confirmée par le fait qu'au delà de notre territoire mais toujours le long de l'axe

Bordeaux – Pessac, la barrière de Pessac concentre la plus forte représentation d'activités bancaires et immobilières de toutes les barrières qui ceinturent Bordeaux. L'attractivité de cet axe pour l'implantation des activités de services dépasse le territoire communal !

c) Le commerce et l'artisanat de proximité: un atout pour le développement durable

- Quand on sait qu'un français parcourt en moyenne 23 km/ jour en semaine, soit plus de 1/3 qu'il y a 12 ans, une politique visant à favoriser le commerce de proximité peut éviter d'engendrer des déplacements générateurs de pollution et permettre de gagner un temps précieux,
- Les contraintes de la vie moderne conduisent d'ailleurs à rechercher un compromis équilibré entre qualité de vie et accessibilité aux services tant publics que privés, d'où la nécessité préserver une diversité commerciale/artisanale sur les quartiers pour une meilleure desserte de la population.

d) L'évolution socio - démographique en faveur du maintien du commerce et de l'artisanat dans les quartiers

- Peu à peu pour des raisons démographiques – vieillissement de la population, montée du nombre des familles monoparentales, du nombre de personnes vivant seules (40 % des logements des grandes villes françaises sont occupés par des personnes seules) – se dessine un retour à la vie dans les zones denses et dans les quartiers centraux.
- L'évolution de la démographie, avec l'arrivée de l'ère du papy-boom, l'allongement de la durée de vie, génèrent un nombre accru de seniors. Ainsi, la part des personnes âgées de plus de 60 ans à Pessac est significative avec plus de 20% de sa population, ce qui n'est pas sans conséquence car le mode de consommation de cette tranche d'âge influe largement sur l'offre commerciale.

Ces nouveaux clients recherchent la proximité, la qualité, la facilité de service, l'accueil, le conseil et le produit personnalisé plus qu'une offre de masse standardisée.

Autant de raisons qui nous poussent à préserver le commerce et l'artisanat de proximité pour les services rendus à des populations devenues plus captives ou tout simplement en recherche de qualité ou de proximité.

II/ Présentation du tissu commercial et artisanal de proximité au sein du périmètre

1. Présentation statistique globale

Les statistiques ci-dessous sont issues des fichiers de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Gironde. Les données (à janvier 2009) et la répartition des entreprises par quartier ont été retraitées par la Ville.

Les secteurs d'activité sont regroupés en fonction de la **Nomenclature des Activités Françaises 2008** (annexe)

Le périmètre de sauvegarde envisagé par la Ville de Pessac couvre 63% du commerce et de l'artisanat de proximité de la commune.

2009												
QUARTIERS	ARAGO	CAP DE BOS	HAUT LIVRAC	LE MONTEIL	MADRAN	COMPOSTELLE	SAIGE	ALOUETTE	France	CENTRE VILLE	AXE PRINCIPAL	TOTAL
ALIMENTAIRE	6	4	2	3	2	2	4	4	8	15	28	59
AUTO MOTO	1	0	0	3	0	1	0	8	1	1	39	42
CHR	1	1	1	3	0	5	2	9	3	5	24	41
CULTURE LOISIRS	1	1	1	5	1	1	1	3	3	6	14	26
EQUIP. MAISON	0	0	0	4	0	0	1	9	0	9	26	34
EQUIP. PERSONNE	1	0	0	1	0	0	1	0	4	12	13	20
HYGIENE SANTE	3	4	2	4	2	2	6	4	5	24	32	63
SERVICES	2	1	2	7	0	3	3	12	17	26	52	86
	15	11	8	30	5	14	18	49	41	98	228	371

2000												
QUARTIERS	ARAGO	CAP DE BOS	HAUT LIVRAC	LE MONTEIL	MADRAN	COMPOSTELLE	SAIGE	ALOUETTE	France	CENTRE VILLE	AXE PRINCIPAL	TOTAL
ALIMENTAIRE	6	4	5	3	2	2	6	9	6	20	34	74
AUTO MOTO	2	0	0	5	0	1	0	8	0	3	35	37
CHR	1	1	1	2	0	4	2	6	3	5	16	27
CULTURE LOISIRS	1	1	1	4	1	1	2	4	5	9	16	41
EQUIP. MAISON	1	0	1	3	0	0	1	4	7	8	23	33
EQUIP. PERSONNE	0	0	0	2	0	0	1	1	4	19	15	28
HYGIENE SANTE	3	3	2	3	2	2	4	2	7	17	23	50
SERVICES	3	2	0	4	0	3	4	3	7	15	34	47
	17	11	10	26	5	13	20	37	39	96	196	337

N.B. : La colonne « axe principal » comprend tous les commerces situés sur l'axe. La colonne correspondant au quartier affiche l'ensemble des commerces y compris sur l'axe. Cette présentation permet de connaître à la fois le nombre de commerces sur un quartier et le nombre d'entreprises total sur l'axe principal

N.B. : Ces données n'intègrent pas le commerce non sédentaire

Afin de compléter la présentation de l'offre commerciale sur le périmètre, on notera la présence de 3 marchés de plein air qui se tiennent chaque semaine sur le quartier du centre-ville. Les commerces non sédentaires complètent l'offre commerciale et contribuent à l'animation de ce quartier :

Marché du Dimanche

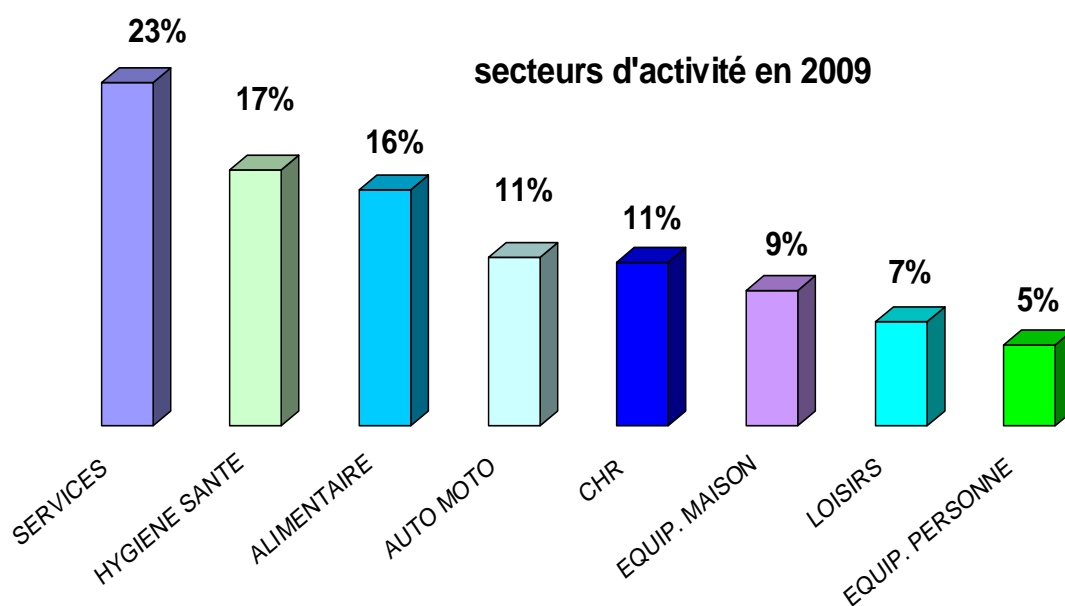
Situé au centre-ville, c'est le plus ancien marché de Pessac avec plus de quarante ans d'existence. Il draine tous les dimanches matin une population massive qui vient de toutes les communes avoisinantes. C'est l'attraction commerciale du dimanche sur la commune. On y recense près de 200 exposants non sédentaires (alimentaires en majorité).

Marché du Samedi

C'est un petit marché alimentaire de 24 exposants qui créent l'animation sur place principale du Centre-Ville le samedi matin.

Marché Biologique

Il se déroule tous les mardis matin sur la place principale de Pessac, Place de la V° République et regroupe une douzaine de commerçants. C'est un marché très ciblé pour des consommateurs en quête de qualité. Une charte régit ce marché, et permet de garantir l'origine biologique des produits présentés.



➤ **Les services : en tête des secteurs les plus représentés**

Au sein de ce périmètre de sauvegarde figurent en tête :

- ➔ Les services
- ➔ L'hygiène santé
- ➔ L'alimentaire

On note une explosion du secteur des services entre les années 2000 et 2009. Il regroupe des activités diverses depuis les banques, les assurances, les agences immobilières, la réparation d'articles électriques...écoles de conduite, ce qui explique le nombre élevé d'établissements.

Les modes de consommation évoluant avec le temps, le recours au secteur des services (23% de l'offre commerciale au sein du périmètre en 2009 contre 14% en 2000) est de plus en plus fréquent et explique en partie son évolution, Inversement l'alimentaire qui bien que

restant un secteur important sur Pessac ne représente plus que 16% de l'offre commerciale globale en 2009 (contre 22% et en 1^{ère} position en terme d'offre en 2000).

L'offre alimentaire comme celle en hygiène/santé est présente sur l'ensemble des quartiers. Chacun ou presque (hormis Le Monteil) possède sa supérette, son supermarché ou son supermarché hard-discount autour desquels gravitent d'autres activités, la pharmacie, la presse et le ou des coiffeur(s).

Les secteurs culture / loisirs et surtout l'équipement de la personne sont au contraire peu représentés et démontrent la faiblesse de l'offre commerciale sur ce type de produits au regard d'une commune de plus de 58 000 habitants , notamment en centre-ville.

→ Certains quartiers ont légèrement bougé en nombre d'établissements et le solde positif enregistré entre 2009 et 2000 est essentiellement due aux mouvements qui ont eu lieu sur les avenues principales (Av. J-Jaurès, Pasteur et Leclerc), signe d'un fort pouvoir d'attraction de cet axe.

➤ Une évolution très contrastée des secteurs d'activité

SECTEURS D'ACTIVITE	évolution 2009/2000 en %	nombre d'établissements en 2009	poids des secteurs dans le périmètre en 2009	nombre d'établissements en 2000	poids des secteurs dans le périmètre en 2000
ALIMENTAIRE	-20%	59	16%	74	22%
AUTO MOTO	14%	42	11%	37	11%
CHR*	52%	41	11%	27	8%
CULTURE LOISIRS	-37%	26	7%	41	12%
EQUIPEMENT MAISON	3%	34	9%	33	10%
EQUIPEMENT PERSONNE	-29%	20	5%	28	8%
HYGIENE SANTE	26%	63	17%	50	15%
SERVICES	83%	86	23%	47	14%
	10%	371	100%	337	100%

* CHR = café hôtel restaurant

Si le tableau souligne une progression globale du nombre de commerces entre 2009 et 2000 de + 10%, l'évolution diffère selon les secteurs d'activités :

3 secteurs enregistrent une forte baisse :

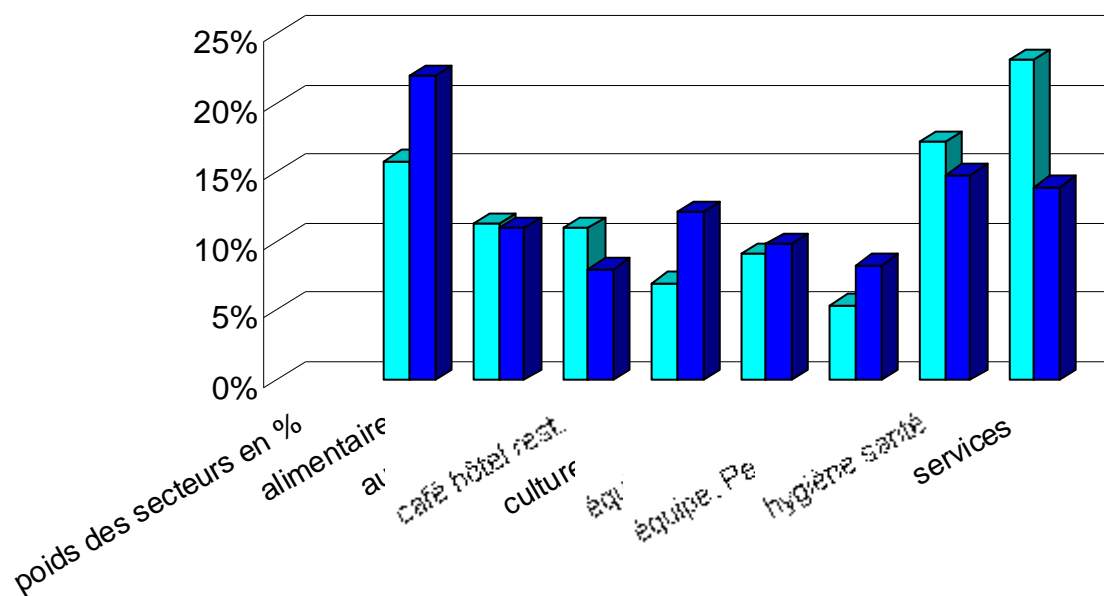
- Le secteur culture /loisirs (-37%)
- L'équipement de la personne (-29%)
- L'alimentaire (-20%)

Alors que progressent, très nettement :

- Les services (+83%)
- Les CHR (+52%)
- L'hygiène santé (+26%)

Poids des secteurs d'activité 2009/2000 sur l'ensemble de l'offre du périmètre

■ 2009
■ 2000



Le secteur alimentaire, très présent sur les quartiers enregistre une forte baisse avec - 20% ce qui confirme la tendance nationale selon laquelle les dépenses alimentaires sont celles qui ont le plus diminuées au cours des 10 dernières années. Comme indiqué précédemment, la part de l'alimentaire (en surface de vente < 400 m²) n'est plus que de 4% en France. Sur la décennie 1993 / 2003 en France, le nombre des établissements de proximité en viande a diminué de 21%, celui de la charcuterie de 43%, le poisson de 21%, les fruits et légumes 39%.

Les loisirs et l'équipement de la personne connaissent également une forte baisse essentiellement en centre-ville (pour le commerce de prêt-à-porter), alors que l'on note une très forte progression du secteur **Café Hôtellerie Restauration** +52%. Sur les 41 CHR (café hôtel restaurant) que compte ce secteur, 50% des établissements (dont 1 hôtel, unique établissement hôtelier du périmètre), ont été repris après 2000 (dont 16 entre 2005 et 2008) signe d'un fort turn-over sur ce secteur ces dernières années.

On note une très forte hausse des activités de **services** qui progressent de 83%. Pessac, comme les autres villes subit la montée des activités de services au détriment d'autres secteurs puisque ces implantations choisissent de s'implanter à des emplacements commerciaux souvent stratégiques, auparavant occupés par du commerce « traditionnel » qui faute de repreneur (fonds de commerce ou droit au bail élevés, honoraires d'agence coûteux...) cède la place, sous la pression financière, à du tertiaire.

61% des activités de services ont choisi de s'implanter sur l'axe principal .

Les banques, agences immobilières, assureurs et agences de travail temporaire représentent à eux seuls 52% de l'ensemble du secteur des services.

Les banques enregistre une hausse, en nombre, de 47% et les agences immobilières, une hausse de 63%.

2 quartiers concentrent à eux seuls l'essentiel de ces 2 activités : le centre-ville et le quartier de France.

En 2009, sur 19 banques recensées au sein du périmètre, 16 banques sont implantées sur l'axe principal et seulement 3 sont installées hors axe principal .

Certains emplacements commerciaux n°1 sont occupés par des banques, ainsi en centre-ville, 4 banques occupent les emplacements majeurs en angle du carrefour Avenue Pasteur / Rue Pujol et angle Place de la 5^{ème} République / Avenue Jean - Jaurès dont une s'est installée à la place de 2 cellules commerciales.

Le secteur **hygiène santé** enregistre une évolution marquée (26%) due au nombre de salons de beauté qui progressent de 44%, essentiellement sur l'axe principal et à la coiffure qui augmente de 18% (4 coiffeurs de plus en centre-ville entre début 2000 et 2009).

➤ **Une implantation des GMS (grandes et moyennes surfaces) au sein des quartiers**

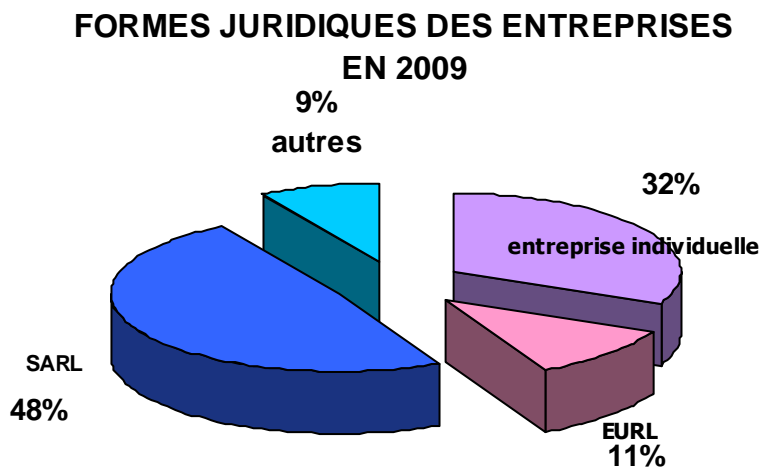
SURFACES * > 400 m² au sein du périmètre				
		situation	quartier	forme de distribution
LECLERC	2 930	axe principal	Echoppes	hypermarché
CHAMPION	1 380	centre-ville	Centre-ville	supermarché
CHAMPION	1 200	pôle commercial de quartier	France	supermarché
LIDL	508	pôle commercial de quartier	Arago	supermarché hard-discount
LEADER PRICE	1 150	pôle commercial de quartier	Saige	supermarché hard-discount
MUTANT	524	pôle commercial de quartier	Cap-de-Bos	supermarché hard-discount
SURFACES* < 400 m² au sein du périmètre				
NETTO		pôle commercial de quartier	Haut-Livrac	supérette hard discount
CASINO		pôle commercial de quartier	Madran	supérette

**Classification des surfaces (> 400 m² ou < 400 m²) selon l'INSEE*

On constate, qu'hormis l'hypermarché LECLERC situé sur l'axe principal, toutes les GMS, sont implantés au cœur des quartiers. Le flux qu'elle génère en trafic clients profite au commerce et à l'artisanat de proximité autour et anime le centre comme le quartier.

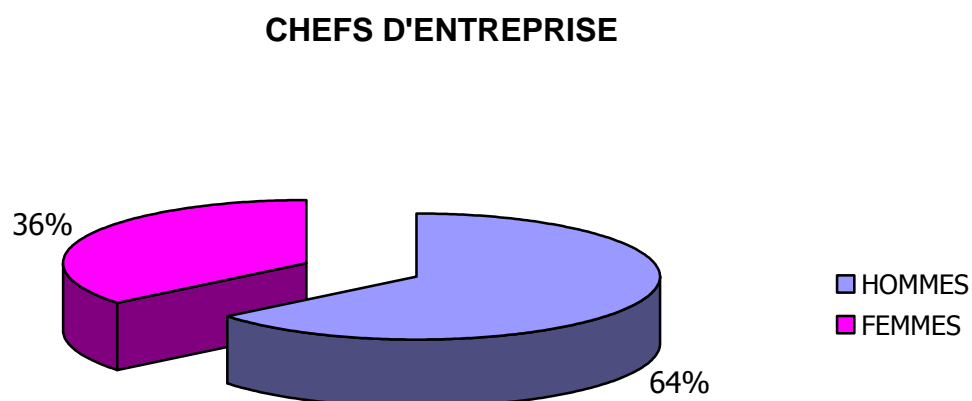
Leur présence au sein des quartiers est un facteur important l'implantation et de la pérennité des commerces à proximité.

➤ **La forme juridique des entreprises : de plus en plus de sociétés**



En 2009, 1/3 des commerces du périmètre est en entreprise individuelle (44% en 2000) pour 68% en sociétés (56% en 2000). La SARL et l'EURL figurent les formes de société les plus utilisées par les artisans et commerçants.

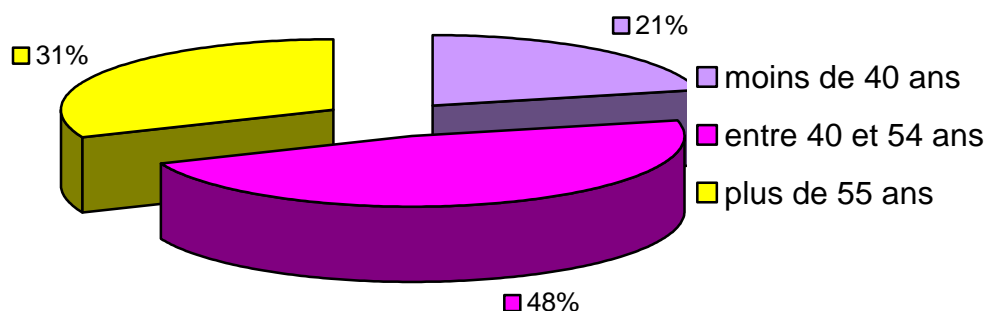
➤ **Des chefs d'entreprise essentiellement masculins**



Le secteur du commerce et de l'artisanat reste dans l'ensemble occupé par les hommes. Ce constat est encore plus net chez les artisans. Sans grande surprise, l'équipement de la

personne, l'hygiène/santé sont par contre les activités où l'on rencontre plus de femmes que d'hommes.

➤ Des transmissions d'entreprise à envisager



Environ 1/3 des commerçants et artisans ont plus de 55 ans, dont 15% ont 60 ans et plus. La part des chefs d'entreprise ayant plus de 55 ans est plus élevée chez les artisans que chez les commerçants, inversement la proportion des moins de 40 ans est plus grande chez les commerçants que chez les artisans.

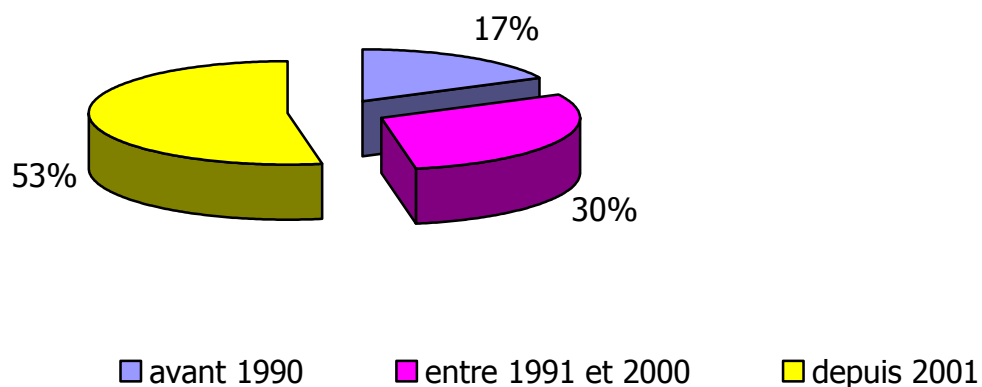
Même si des dispositifs de soutien existent, la transmission d'entreprise chez les commerçants et artisans demeure délicate tant pour des raisons liées aux d'activités mêmes (nécessité d'un savoir-faire, formation appropriée notamment dans l'artisanat) que pour des raisons financières (prix élevés des fonds, manque d'apport du candidat lorsqu'il y en a !) et en raison de la complexité liée au bail commercial.

On rappellera, à ce sujet, que la cession d'un droit au bail fait intervenir différents interlocuteurs : bailleur (les commerçants sont souvent locataires des murs), cédant , preneur (postulant à la reprise du fonds ou à la cession du droit au bail) et la plupart du temps, agence immobilière. La cession du droit au bail doit donner lieu à accord entre toutes ces parties !

Face à toutes ces difficultés, pour des raisons financières ou par opportunité, la tentation est grande de céder à des banques ou autres services.

- **Un fort mouvement d'entreprises ces dernières années**

ANNEE D'INSTALLATION



Plus de la moitié des commerçants / artisans actuels se sont installés après 2001.

(Attention : cela ne signifie pas que le commerce n'existait pas mais que l'installation fait suite soit à une reprise de fonds soit à une cession de droit au bail)

- **Locaux commerciaux vacants : peu de locaux disponibles**

LOCAUX VACANTS	nombre	état
centre-ville		
îlot 3 rue Cohé	4	Projet ZAC
îlot 3 av. Pasteur	2	Projet ZAC
îlot 3 rue H. Lemoine	2	Projet ZAC
av. Jean-Jaurès	1	projet en cours
rue des Poilus	1	projet en cours
pôle multimodal	1	non disponible*
Rue pujol	1	non disponible*
Le Monteil		
av. Pasteur	1	
France		
av. Leclerc	1	
Cap-de-Bos		
centre commercial	1	projet en cours
centre commercial	1	non disponible*
Saige		
centre commercial	1	non disponible*
centre commercial	1	
Arago		
nouveau centre commercial	3	Dont 1 projet en cours
	21	- Dont 4 locaux avec projet en cours, - 8 locaux liés aux futurs aménagements îlot 3 ZAC centre - * 4 locaux fermés suite à des problèmes de succession, litige entre bailleur et locataire...procédure de liquidation

2. Présentation statistique par quartier

De par sa configuration géographique, le commerce de Pessac s'est développé essentiellement sur :

- Les pôles liés à la route (*Alouette – France – les Echoppes – Le Monteil – y compris le centre-ville*)
- Les pôles de quartier (*Saige – Arago – Cap-de-Bos – Haut-Livrac – Madran*)

L'analyse de l'attractivité commerciale par quartier montre une clientèle d'origine contrastée pour chacune des 2 catégories :

- La clientèle de proximité prédomine très nettement pour les commerces de quartier,
- Les pôles de route, outre une clientèle de proximité, attire une clientèle au-delà du quartier ou bien une clientèle de passage.

Les pôles commerciaux de route :

- Ils se sont constitués progressivement en occupant le tissu urbain au gré des opportunités foncières, ce qui leur donne parfois un aspect inachevé.
- Une autre caractéristique de ces centres touche la taille des commerces en rapport avec la taille des parcelles d'assiette, généralement plus grandes. Elles permettent l'implantation de moyennes ou grandes surfaces liées à la route comme les garages...

Les centres commerciaux de quartier :

La structure morphologique des centres commerciaux de quartier est totalement différente et résulte d'un système de construction,

- En bande avec un espace devant le plus souvent utilisé comme parking (*France pour la partie rues L. Morin /Béarn , Haut-Livrac*)

Ou

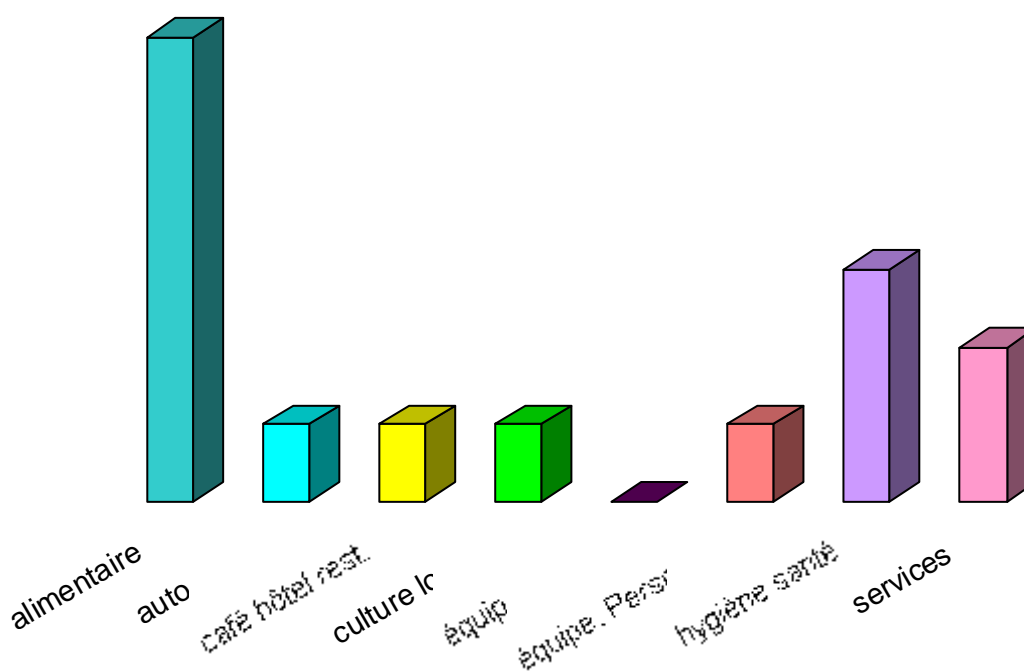
- Plus replié sur eux-mêmes (*Madran*) en forme de U (*Cap-de-Bos*)

La taille de ces centres est relativement modeste.

ARAGO

Secteurs d'activité		ARAGO
ALIMENTAIRE	5	
GMS		1
alimentation générale		
alimentation spécialisée		
boulangerie/pâtisserie		1
fruits et légumes		1
Poissonnerie		1
pizzas/plats à emporter		
boucherie/charcuterie/traiteur		2
AUTO MOTO	1	
station service		
station de lavage auto		
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		1
CHR	1	
café/restaurant		1
Hôtel		
restauration rapide		
CULTURE LOISIRS	1	
librairie/presse/tabacs		1
Encadreur		
Photographie		
articles de sport		
location vidéo		
salle de sports		
location/vente de jeux		
EQUIP. MAISON	0	
décoration/cadeaux		
équipement du foyer		
Ameublement		
Fleuristes		
EQUIP. PERSONNE	1	
Prêt-à-porter		1
chaussures/marochinier		
Bijouterie		
laines/mercerie		
HYGIENE SANTE	3	
Pharmacie		1
articles médicaux et orthopédiques		1
Coiffeur		1
Onglerie		
parfumerie/esthétique		
Opticien		
Autres		
SERVICES	2	
Banques		
agences immobilières		
Assurances		1
autres services		1
LOCAUX VACANTS	0	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		Oui
Autres services publics		
	15	

Offre commerciale ARAGO



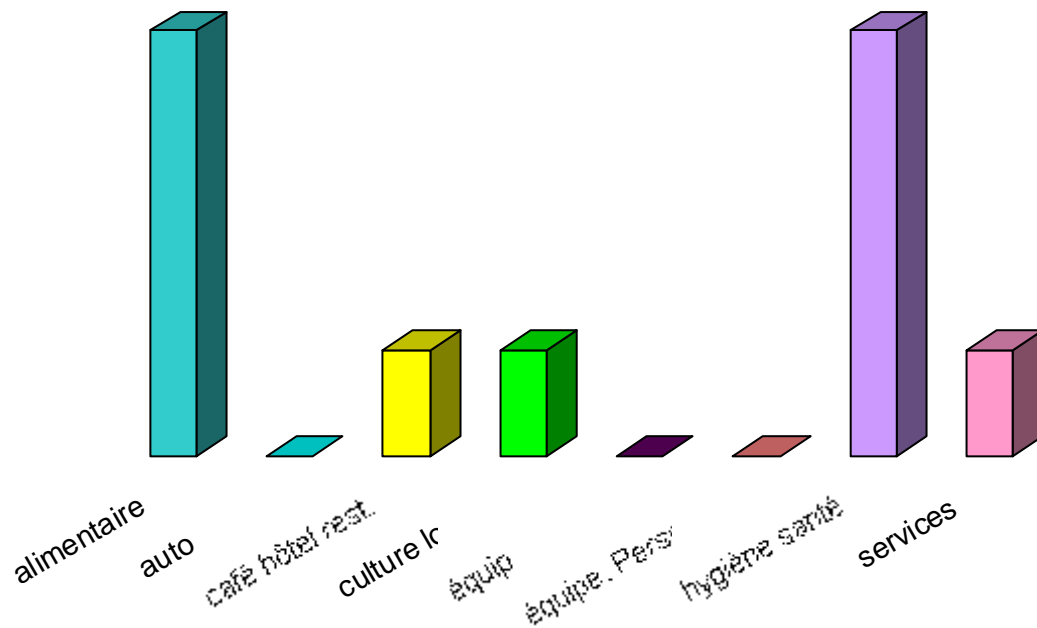
Un centre commercial dynamique situé sur un axe passant secondaire au sein d'un quartier d'habitat dense classé **Zone de Redynamisation Urbaine** avec :

- Une offre commerciale diversifiée où prédomine l'alimentaire.
- Une offre alimentaire qui couvre 2 cibles complémentaires: une clientèle axée sur les produits de haute qualité (poissonnerie, boucherie – charcuterie, fruits et légumes) et une clientèle en recherche de produits à bas prix,
- La requalification du parking assure un meilleur fonctionnement du centre,
- De nouveaux locaux commerciaux et bureaux ont été construits récemment face à ce centre. 1 cellule va prochainement être occupée par une esthéticienne.

CAP-DE-BOS

Secteurs d'activité		CAP DE BOS
ALIMENTAIRE	4	
GMS		1
alimentation générale		
alimentation spécialisée		
boulangerie/pâtisserie		1
fruits et légumes		
Poissonnerie		
pizzas/plats à emporter		1
boucherie/charcuterie/traiteur		1
AUTO MOTO	0	
station service		
station de lavage auto		
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		
CHR	1	
café/restaurant		1
Hôtel		
restauration rapide		
CULTURE LOISIRS	1	
librairie/presse/tabacs		1
Encadreur		
Photographie		
articles de sport		
location vidéo		
salle de sports		
location/vente de jeux		
EQUIP. MAISON	0	
décoration/cadeaux		
équipement du foyer		
Ameublement		
Fleuristes		
EQUIP. PERSONNE	0	
Prêt-à-porter		
chaussures/marochinier		
Bijouterie		
laines/mercerie		
HYGIENE SANTE	4	
Pharmacie		1
articles médicaux et orthopédiques		
Coiffeur		1
Onglerie		1
parfumerie/esthétique		1
Opticien		
Autres		
SERVICES	1	
Banques		
agences immobilières		
Assurances		
autres services		1
LOCAUX VACANTS	2	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		Oui
Autres services publics		
	11	

Offre commerciale CAP DE BOS

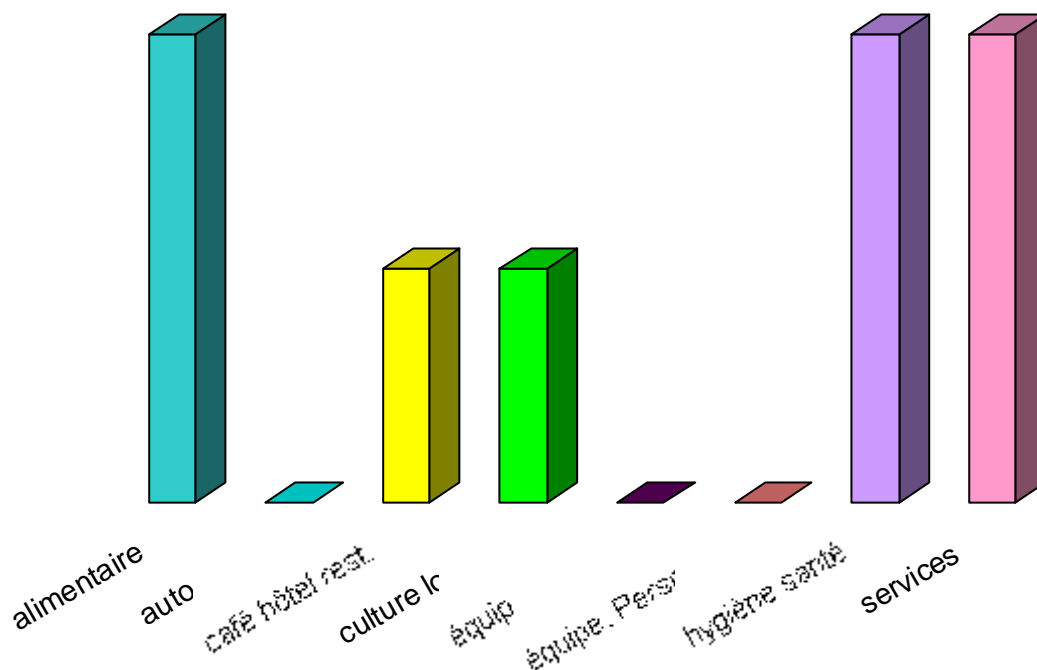


- Un centre commercial de proximité où prédominent le secteur hygiène/santé (4 commerces) suivi de l'alimentaire,
- On constate sur ce quartier une synergie et une complémentarité entre les commerces du centre mais sa zone de chalandise est basée essentiellement sur une clientèle de proximité,
- Un centre commercial d'un aspect vétuste mais qui va faire l'objet d'une réhabilitation de sa galerie couverte et des parties communes avec le soutien du F.I.S.A.C. Ces aménagements devraient lui procurer un aspect plus convivial et donc plus accueillant,
- Sur les 2 locaux disponibles : l'un est en cours de reprise.

HAUT -LIVRAC

Secteurs d'activité		HAUT LIVRAC
ALIMENTAIRE	2	
GMS		1
alimentation générale		
alimentation spécialisée		
boulangerie/pâtisserie		1
fruits et légumes		
Poissonnerie		
pizzas/plats à emporter		
boucherie/charcuterie/traiteur		
AUTO MOTO	0	
station service		
station de lavage auto		
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		
CHR	1	
café/restaurant		
Hôtel		
restauration rapide		1
CULTURE LOISIRS	1	
librairie/presse/tabacs		1
Encadreur		
Photographie		
articles de sport		
location vidéo		
salle de sports		
location/vente de jeux		
EQUIP. MAISON	0	
décoration/cadeaux		
équipement du foyer		
Ameublement		
Fleuristes		
EQUIP. PERSONNE	0	
Prêt-à-porter		
chaussures/marochinerie		
Bijouterie		
laines/mercerie		
HYGIENE SANTE	2	
Pharmacie		1
articles médicaux et orthopédiques		
Coiffeur		1
Onglerie		
parfumerie/esthétique		
Opticien		
Autres		
SERVICES	2	
Banques		
agences immobilières		
Assurances		
autres services		2
LOCAUX VACANTS	0	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		Oui
Autres services publics		
	8	

Offre commerciale HAUT-LIVRAC

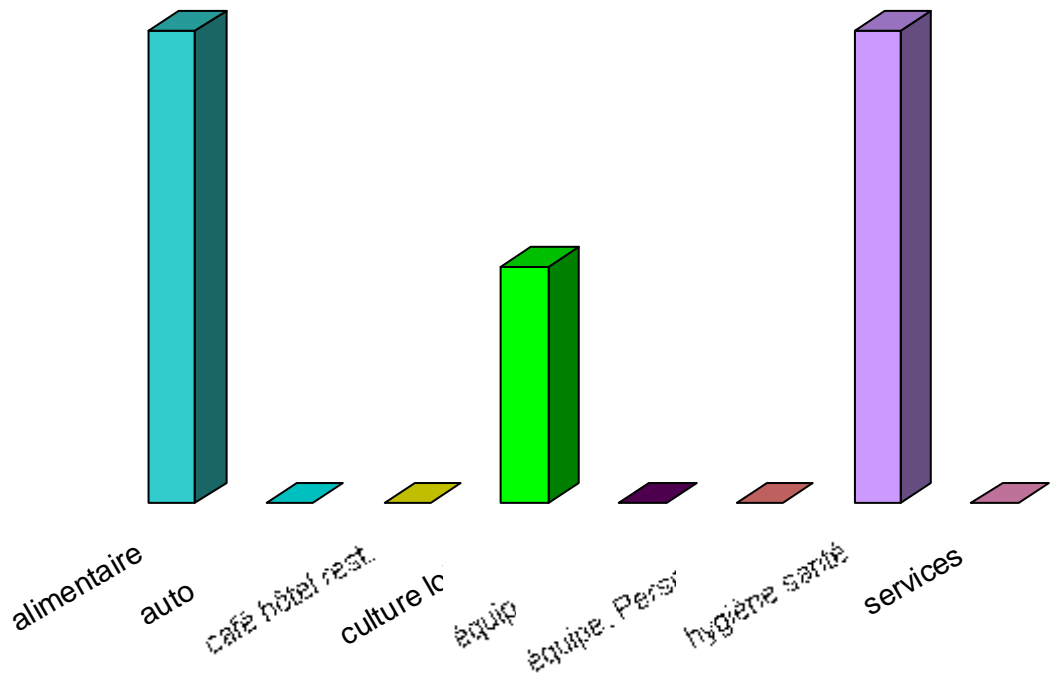


- L'un des plus petits des centres commerciaux de quartier où 3 secteurs arrivent à égalité en nombre d'entreprises, les services, l'hygiène santé et l'alimentaire,
- L'implantation récente d'une boulangerie-pâtisserie et la présence du hard-discount assurent une fréquentation notable du centre ce qui contribue à animer ce quartier. Malheureusement le panier moyen des consommateurs du secteur, classé en Z.U.S., reste peu élevé,
- L'offre commerciale sur ce quartier répond toutefois aux besoins de base, alimentaires, comme de services (coiffeur, toilettage pour animaux, presse/jeux, pharmacie),
- Un centre commercial vétuste qui nécessiterait une réhabilitation du bâti et de ses espaces communs (galerie couverte, espaces verts),
- On notera sur ce centre la présence d'activités médicales implantées au milieu des cellules commerciales.

MADRAN

SECTEURS D'ACTIVITE	MADRAN	
ALIMENTAIRE	2	
GMS		1
alimentation générale		
alimentation spécialisée		
boulangerie/pâtisserie		1
fruits et légumes		
poissonnerie		
pizzas/plats à emporter		
boucherie/charcuterie/traiteur		
AUTO MOTO	0	
station service		
station de lavage auto		
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		
CHR	0	
café/restaurant		
restauration rapide		0
hôtel		
CULTURE LOISIRS	1	
librairie/presse/tabacs		1
encadreur		
photographie		
articles de sport		
location vidéo		
articles de sport		
salle de sports		
location/vente de jeux		
EQUIP. MAISON	0	
décoration/cadeaux		
équipement du foyer		
ameublement		
fleuristes		
EQUIP. PERSONNE	0	
Prêt-à-porter/mercerie		
chaussures/marochinerie		
bijouterie		
laines/mercerie		
HYGIENE SANTE	2	
pharmacie		1
articles médicaux et orthopédiques		
coiffeur		1
onglerie		
parfumerie/esthétique		
opticien		
autres		
SERVICES	0	
banques		
agences immobilières		
assurances		
autres services		
LOCAUX VACANTS	0	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		
autres services publics		
	5	

Offre commerciale MADRAN

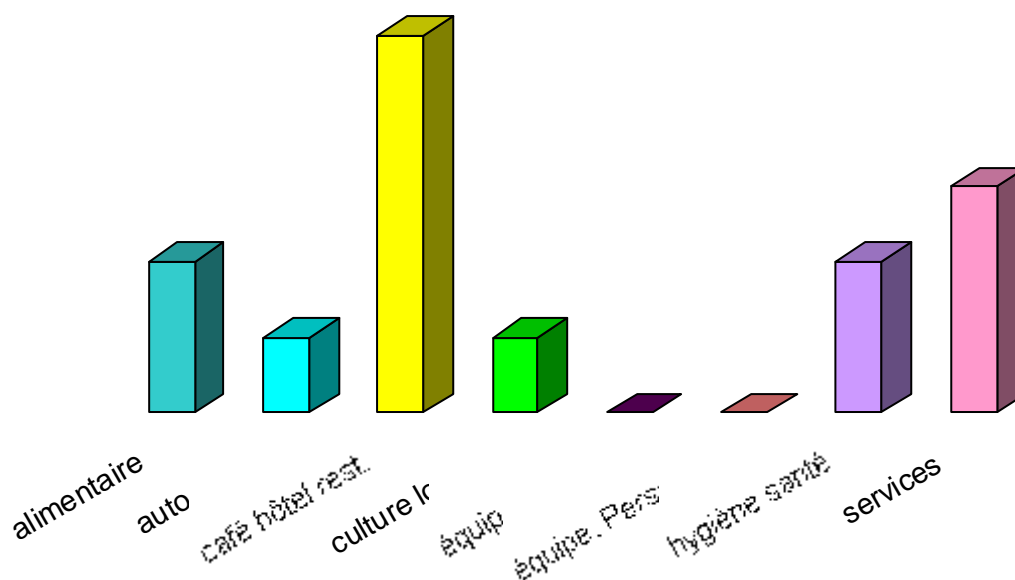


- Bien que situé sur un axe secondaire très passant, c'est le plus petit des centres commerciaux de la commune,
- Sa configuration architecturale repliée sur elle-même ne lui offre pas une grande « visibilité » depuis l'axe routier mais là aussi, son offre commerciale permet de répondre aux besoins de base des consommateurs,
- S'il assure une desserte de proximité par son implantation au sein d'un quartier d'habitat, ce centre accueille également une clientèle de passage de par son offre (presse, boulangerie, pharmacie) et surtout sa situation en bordure d'un axe routier,
- Un traitement de ces espaces communs (patio central et espaces verts) pourrait contribuer à en faire un centre plus accueillant..

COMPOSTELLE

SECTEURS D'ACTIVITE	COMPOSTELLE	
ALIMENTAIRE	2	
GMS		
alimentation générale		1
alimentation spécialisée		
boulangerie/pâtisserie		1
fruits et légumes		
poissonnerie		
pizzas/plats à emporter		
boucherie/charcuterie/traiteur		
AUTO MOTO	1	
station service		1
station de lavage auto		
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		
CHR	5	
café/restaurant		3
restauration rapide		2
hôtel		
CULTURE LOISIRS	1	
librairie/presse/tabacs		1
encadreur		
photographie		
articles de sport		
location vidéo		
articles de sport		
salle de sports		
location/vente de jeux		
EQUIP. MAISON	0	
décoration/cadeaux		
équipement du foyer		
ameublement		
fleuristes		
EQUIP. PERSONNE	0	
Prêt-à-porter/mercerie		
chaussures/marochinerie		
bijouterie		
laines/mercerie		
HYGIENE SANTE	2	
pharmacie		1
articles médicaux et orthopédiques		
coiffeur		
onglerie		
parfumerie/esthétique		1
opticien		
autres		
SERVICES	3	
banques		
agences immobilières		
assurances		
autres services		3
LOCAUX VACANTS	0	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		
autres services publics		
	14	

Offre commerciale COMPOSTELLE

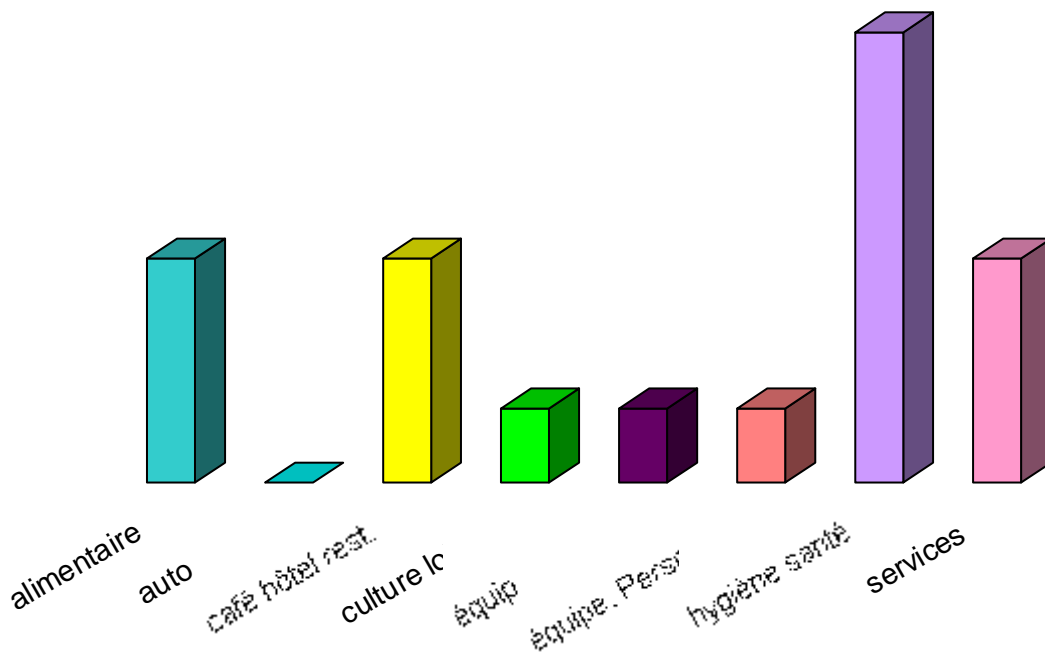


- Un pôle commercial qui a la particularité d'être situé en limites de 3 communes (Pessac, Gradignan, Talence),
- Structuré, en partie, en petit centre commercial (face au campus) et le long de la R.N. 10, l'offre commerciale est dominée par la restauration rapide côté campus, traditionnelle moyenne et haut de gamme, au sein d'un bâtiment classé le long de la RN,
- Un centre qui fonctionne pour certaines activités avec une clientèle essentiellement d'étudiants, avec pour conséquence une chute de sa fréquentation durant les périodes de vacances.

SAIGE

Secteurs d'activité		SAIGE
ALIMENTAIRE	3	
GMS		1
alimentation générale		
alimentation spécialisée		1
boulangerie/pâtisserie		1
fruits et légumes		
Poissonnerie		
pizzas/plats à emporter		
boucherie/charcuterie/traiteur		
AUTO MOTO	0	
station service		
station de lavage auto		
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		
CHR	3	
café/restaurant		2
Hôtel		
restauration rapide		1
CULTURE LOISIRS	1	
librairie/presse/tabacs		1
Encadreur		
Photographie		
articles de sport		
location vidéo		
salle de sports		
location/vente de jeux		
EQUIP. MAISON	1	
décoration/cadeaux		
équipement du foyer		
Ameublement		1
Fleuristes		
EQUIP. PERSONNE	1	
Prêt à porter		1
chaussures/marochinerie		
Bijouterie		
laines/mercerie		
HYGIENE SANTE	6	
Pharmacie		2
articles médicaux et orthopédiques		
Coiffeur		3
Onglerie		
parfumerie/esthétique		1
Opticien		
Autres		
SERVICES	3	
Banques		1
agences immobilières		
Assurances		
autres services		2
LOCAUX VACANTS	2	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		Oui
Autres services publics		oui
	18	

Offre commerciale SAIGE



- Un centre commercial implanté dans un quartier d'habitat dense classé Z.R.U. en politique de la Ville, en bordure d'un axe très passant en raison de la proximité de la zone industrielle de Pessac ,
- Comme dans l'ensemble des zones urbaines sensibles, l'ONZUS (observatoire national des ZUS) précise que la présence du hard-discount y est prédominante puisque 53% de ces quartiers en sont équipés.
- Au sein de ces quartiers on trouve ensuite une offre commerciale en restauration/café, tabacs, laveries et salons de coiffure. Le centre commercial de Saige ne déroge pas à ce constat et c'est d'ailleurs le centre commercial de quartier qui accueille le plus de salons de coiffure (3 rien que sur ce centre et 2 autres à proximité immédiate mais hors périmètre).
- Hormis certaines activités comme l'alimentaire (GMS, boulangerie pâtisserie, boucherie spécialisée), la restauration (présence de la Z.I.), l'hygiène/santé, on note toutefois une certaine fragilité des autres activités commerciales.

Certaines cellules commerciales enregistrent un fort turn-over :

Pour exemples : (vidéo club - fermé en 2005 → poissonnerie 2006-2007 → commerce de produits cosmétiques ouvert en 2008)
(fermeture du pressing en 2002 → optique fermée en 2008 → implantation d'un cyber espace en 2008)

- Le centre bénéficie de la présence sur site de services publics comme la plateforme des services au public et la poste. Le centre va de plus être renforcé par la présence d'une résidence étudiante en construction.
- Ce centre commercial mériterait une réhabilitation de ces parties communes (espaces verts, galerie couverte et réaménagement du parking),

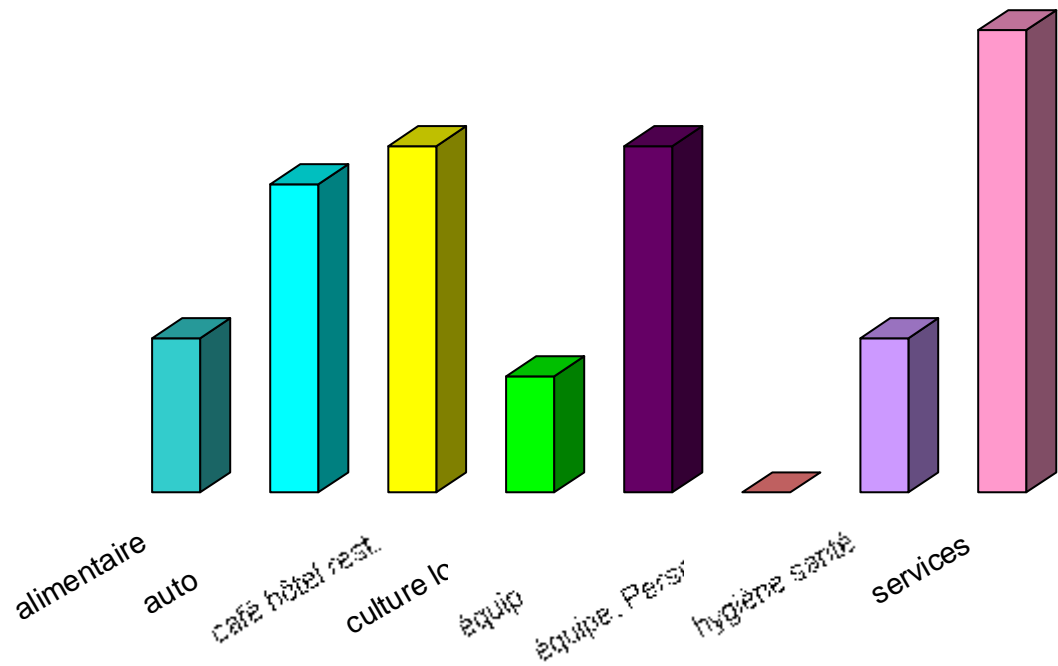
Un travail sur les espaces (piétons notamment) entre ce pôle et le petit espace commercial avenue de Saige permettrait de créer une véritable liaison entre ces 2 sites commerciaux et donnerait un aspect plus qualitatif à ce centre.

- 2 cellules commerciales sont vacantes dont 1 non disponible dans l'immédiat et 1 sur laquelle un projet est à l'étude.

ALOUETTE

Secteurs d'activité		ALOUETTE
ALIMENTAIRE	4	
GMS		0
alimentation générale		
alimentation spécialisée		
boulangerie/pâtisserie		2
fruits et légumes		
Poissonnerie		
pizzas/plats à emporter		2
boucherie/charcuterie/traiteur		
AUTO MOTO	8	
station service		1
station de lavage auto		2
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		1
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		4
CHR	9	
café/restaurant		8
Hôtel		
restauration rapide		1
CULTURE LOISIRS	3	
librairie/presse/tabacs		1
Encadreur		
Photographie		
articles de sport		
location vidéo		
salle de sports		1
location/vente de jeux		1
EQUIP. MAISON	9	
décoration/cadeaux		
équipement du foyer		8
Ameublement		
Fleuristes		1
EQUIP. PERSONNE	0	
Prêt à porter		
chaussures/marochinerie		
Bijouterie		
laines/mercerie		
HYGIENE SANTE	4	
Pharmacie		1
articles médicaux et orthopédiques		
Coiffeur		1
Onglerie		
parfumerie/esthétique		2
Opticien		
Autres		
SERVICES	12	
Banques		
agences immobilières		1
Assurances		1
autres services		10
LOCAUX VACANTS	0	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		
Autres services publics		Oui
	49	

Offre commerciale ALOUETTE



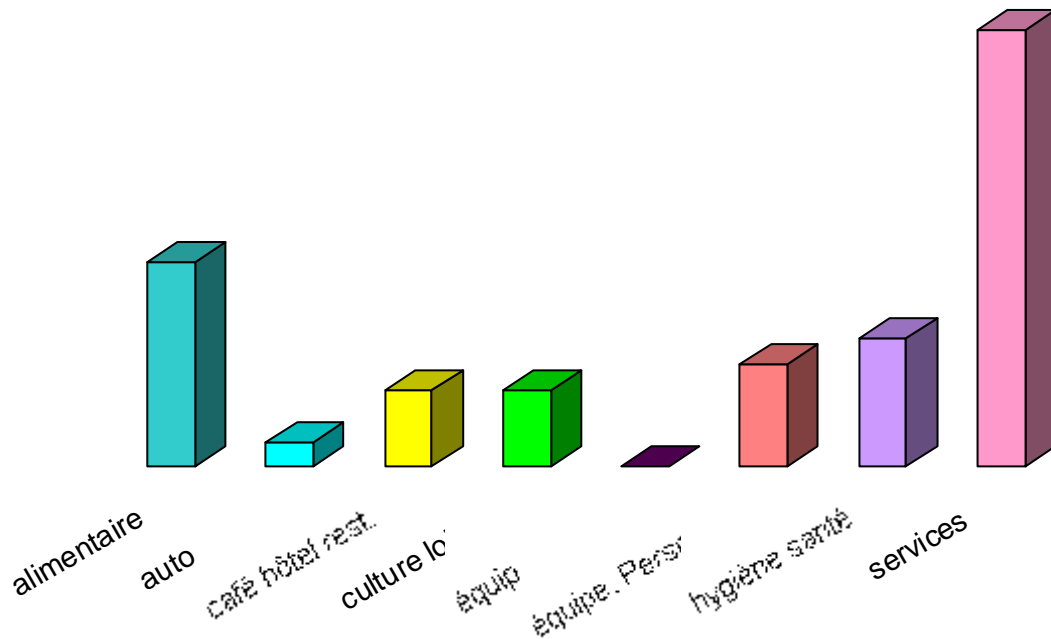
- Un pôle routier par excellence situé à un carrefour stratégique entre l'axe principal et l'axe reliant Mérignac Pessac Gradignan qui dessert la zone industrielle, les hôpitaux Xanier Arnoz et Haut-Lévêque.
- Il constitue, de par sa localisation à proximité de la sortie rocade, une véritable entrée sur Pessac.
- Pour ces raisons, ce pôle fonctionne autour des activités liées à l'automobile sur de grandes parcelles foncières (comme RENAULT SAPA), de la restauration (clientèle d'affaires provenant de la Zone Industrielle à l'heure du déjeuner) et des services qui prédominent le secteur (agences d'intérim en raison de la ZI, pompes funèbres avec les hôpitaux).

- Mais on y trouve également des activités en rapport avec l'équipement de la maison et quelques commerces d'hygiène santé. Tous les secteurs hors celui de l'équipement de la personne y sont représentés.
- Le Monteil et l'Alouette sont les 2 seuls quartiers commerciaux où l'on trouve des complexes sportifs (la proximité de la ZI et la possibilité d'accès par la rocade contribuent peut être à expliquer ce phénomène).
- Un pôle, qui sur la partie du carrefour ne facilite pas le cheminement piéton.
- Sur l'axe principal (hors partie carrefour) la voirie et les trottoirs ont été réaménagés donnant un aspect plus qualitatif et plus « propre » à l'ensemble.
- 1 local vide mais un projet d'implantation est en cours.

FRANCE

Secteurs d'activité		FRANCE
ALIMENTAIRE	8	
GMS		1
alimentation générale		
alimentation spécialisée		1
boulangerie/pâtisserie		2
fruits et légumes		1
Poissonnerie		1
pizzas/plats à emporter		1
boucherie/charcuterie/traiteur		1
AUTO MOTO	1	
station service		1
station de lavage auto		
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		
CHR	3	
café/restaurant		3
Hôtel		
restauration rapide		
CULTURE LOISIRS	3	
librairie/presse/tabacs		2
Encadreur		
Photographie		1
articles de sport		
location vidéo		
salle de sports		
location/vente de jeux		
EQUIP. MAISON	0	
décoration/cadeaux		
équipement du foyer		
Ameublement		
Fleuristes		
EQUIP. PERSONNE	4	
Prêt à porter		3
chaussures/marochinerie		
Bijouterie		1
laines/mercerie		
HYGIENE SANTE	5	
Pharmacie		1
articles médicaux et orthopédiques		
Coiffeur		3
Onglerie		
parfumerie/esthétique		
Opticien		1
Autres		
SERVICES	17	
Banques		8
agences immobilières		3
Assurances		2
autres services		4
LOCAUX VACANTS	1	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		Oui
Autres services publics		Oui
	41	

Offre commerciale FRANCE



- Avec l'alouette le quartier de France constitue le pôle commercial secondaire de la commune. Ces 2 quartiers pèsent autant en nombre d'établissements que le centre-ville. C'est le pôle (hors centre-ville) où l'on trouve le plus d'activités de services.
- On distingue sur le quartier de France 2 types d'offre commerciale : celle située sur l'axe principal où prédominent les services (8 banques sur ce seul secteur, plus qu'en centre-ville) et une offre commerciale organisée autour du supermarché CHAMPION véritable locomotive alimentaire du secteur,
- L'offre commerciale sur le pôle autour de la moyenne surface est axée essentiellement sur l'alimentaire. C'est également le seul quartier, en dehors du centre-ville, où l'on note la présence de 3 commerces de prêt-à-porter / lingerie, signe d'une diversité de l'offre commerciale de ce centre.
- La clientèle du pôle commercial CHAMPION est, à dominante, une clientèle de proximité alors que la celle qui fréquente les établissements de services implantés

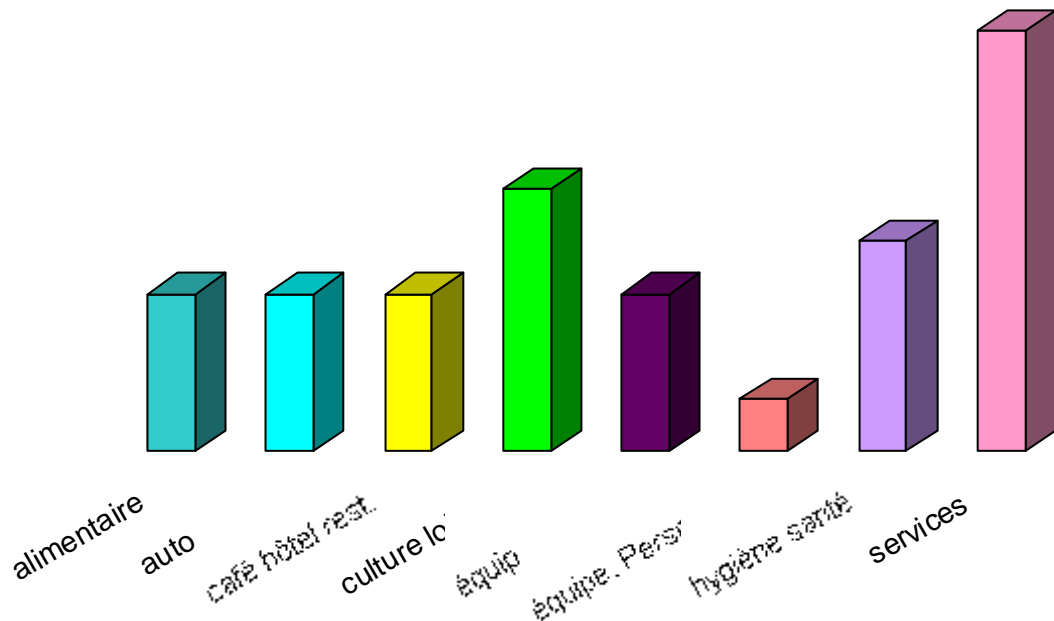
sur la route est davantage une clientèle de passage (trajet domicile travail - facilité d'accès)

- Ce quartier bénéficie de la présence de services publics tels la poste.
- Dans son ensemble, le pôle CHAMPION (bâtiment CHAMPION et bâtiment faisant face à la GMS) présentent un aspect défraîchi et désorganisé avec un cheminement piéton délicat et un stationnement parfois anarchique.

LE MONTEIL

Secteurs d'activité		LE MONTEIL
ALIMENTAIRE	3	
GMS		
alimentation générale		1
alimentation spécialisée		1
boulangerie/pâtisserie		1
fruits et légumes		
Poissonnerie		
pizzas/plats à emporter		
boucherie/charcuterie/traiteur		
AUTO MOTO	3	
station service		1
station de lavage auto		
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		2
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		
CHR	3	
café/restaurant		2
Hôtel		
restauration rapide/pizzeria		1
CULTURE LOISIRS	5	
librairie/presse/tabacs		2
Encadreur		
Photographie		1
articles de sport		1
location vidéo		
salle de sports		1
location/vente de jeux		
EQUIP. MAISON	3	
décoration/cadeaux		
équipement du foyer		3
Ameublement		
Fleuristes		
EQUIP. PERSONNE	1	
Prêt à porter		1
chaussures/marochinerie		
Bijouterie		
laines/mercerie		
HYGIENE SANTE	4	
Pharmacie		1
articles médicaux et orthopédiques		
Coiffeur		2
Onglerie		
parfumerie/esthétique		1
Opticien		
Autres		
SERVICES	8	
Banques		1
agences immobilières		
Assurances		
autres services		7
LOCAUX VACANTS	1	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		
Autres services publics		
	30	

Offre commerciale MONTEIL



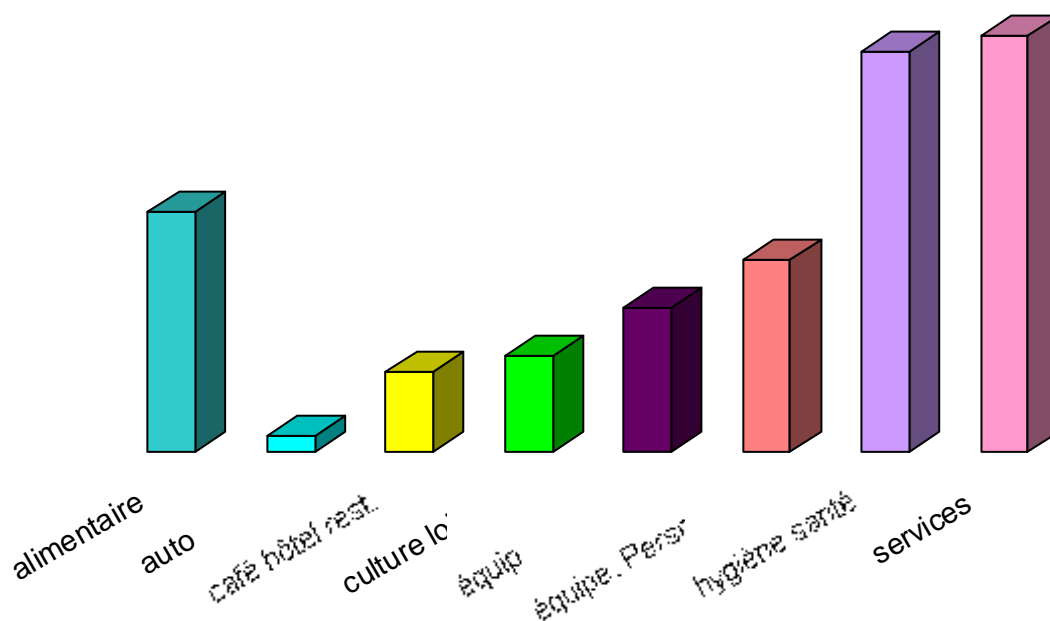
- Un pôle qui s'organise autour de la place du Monteil avec des commerces de petites tailles et le long de l'axe principal entre cette place et la rocade avec quelques petits établissements et des surfaces plus conséquentes (vente aux enchères de véhicules...station service, salle de sports) .
- On notera que les quartiers de l'Alouette et du Monteil sont les seuls quartiers à n'avoir pas de G.M.S. alimentaire.
- L'offre commerciale est dominée par les services et les loisirs (salle de sport, commerce spécialisé). Autour de la place du Monteil, on trouve également un commerce en articles de sport et un magasin de prêt-à-porter qui drainent une clientèle au-delà du quartier et même de la Ville, preuve que le commerce peut attirer au-delà d'une zone de chalandise de quartier lorsqu'il correspond à une vraie demande ou quand il est spécialisé.

- C'est un secteur où les activités médicales (*non comptabilisées dans les statistiques*) sont très présentes (laboratoires d'analyse, cabinet médical, centre de radiologie),
- Tout comme le secteur de l'Alouette, le quartier a bénéficié de la requalification de l'axe routier. Il est à noter qu'en raison de l'ampleur et de la durée des travaux d'aménagement de cet axe, certains commerces (des secteurs Alouette, France et du Monteil) ont pu être fragilisés. Sur ce secteur, une boulangerie a cédé la place à du logement.
- 1 local vide

CENTRE-VILLE

Secteurs d'activité		CENTRE VILLE
ALIMENTAIRE	15	
GMS		1
alimentation générale		
alimentation spécialisée		4
boulangerie/pâtisserie		4
fruits et légumes		1
Poissonnerie		
pizzas/plats à emporter		1
boucherie/charcuterie/traiteur		4
AUTO MOTO	1	
station service		1
station de lavage auto		
vente de véhicules/concession automobile/pièces détachées		
réparation/entretien/mécanique/contrôle technique		
CHR	5	
café/restaurant		5
Hôtel		
restauration rapide/pizzeria		
CULTURE LOISIRS	6	
librairie/presse/tabacs		2
Encadreur		1
Photographie		2
articles de sport		
location vidéo		1
salle de sports		
location/vente de jeux		
EQUIP. MAISON	9	
décoration/cadeaux		2
équipement du foyer		4
Ameublement		1
Fleuristes		2
EQUIP. PERSONNE	12	
Prêt à porter		6
chaussures/marochinerie		2
Bijouterie		2
laines/mercerie		2
HYGIENE SANTE	24	
Pharmacie		3
articles médicaux et orthopédiques		1
Coiffeur		10
Onglerie		1
parfumerie/esthétique		5
Opticien		3
Autres		1
SERVICES	26	
Banques		7
agences immobilières		7
Assurances		7
autres services		5
LOCAUX VACANTS	12	
SERVICES PUBLICS (pour information)		
poste /DAB		Oui
Autres services publics		oui
	98	

Offre commerciale CENTRE-VILLE



Le centre-ville fait l'objet d'un traitement spécifique dans le cadre d'une Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) dont l'objectif est le renforcement de l'attractivité du centre-ville par:

- Une densification de la population grâce à la réalisation de logements supplémentaires (170 logements),
- Une densification de l'offre commerciale grâce à la réalisation de plus de 3 000 m² de locaux commerciaux.

Le centre-ville, dont le développement a été contraint au nord et au sud par les voies de circulation et la voie de chemin de fer, s'est essentiellement développé le long des avenues Jean-Jaurès et Pasteur.

L'un des objectifs d'aménagement consistera, sur le plan économique à donner une épaisseur commerciale à ce centre à travers la réalisation de :

- L'îlot 3 avec un travail en cœur d'îlot - commerces et logements autour d'une place publique en liaison avec la place principale existante qui sera elle-même requalifiée,
- L'îlot 2 dont la réalisation de commerces sur l'axe Pujol permettra de donner à cette rue un vrai statut de rue commerçante,
- L'îlot 6 destiné sur le plan commercial à travailler une offre en complémentarité et en synergie avec l'activité alimentaire du secteur.

L'analyse statistique de l'offre commerciale du centre démontre une prédominance:

- Des activités de service – sur ce seul quartier, on enregistre 7 banques – 7 agences immobilières – 7 assurances

Et

- Du secteur hygiène/santé dont une majorité de salons de coiffure (10 sont installés en centre-ville) ,

On note

- La présence significative du secteur alimentaire mais on remarque une baisse en nombre d'établissements entre 2000 et 2009. On trouve au sein de ce secteur des commerces de qualité notamment dans la boucherie charcuterie.

Le remplacement du supermarché CHAMPION par une surface alimentaire sous enseigne de proximité démontre que ce magasin n'a pu jouer le rôle de « locomotive commerciale » et drainer ,en ce sens, un flux de clientèle au-delà du centre-ville (pas de liaison parking /magasin avec caddies, problème de stationnement).

- La sous-représentation des secteurs de l'équipement de la personne et de la maison qui permettraient de renforcer la vocation de centre-ville à ce quartier

On constate que :

- La majorité des activités de services (banques – assurances – agences immobilières) est située sur l'axe principal et occupent 5 emplacements stratégiques en angle de l'axe secondaire / axe principal / place de la cinquième république au détriment de « vrais » commerces,
- L'axe principal demeure l'axe commercial stratégique puisque 59 % des commerces du centre, tous secteurs d'activités confondus, y sont installés,
- En tant que centre-ville, pour certaines activités ciblées ou haut de gamme, la clientèle outre celle du quartier provient également d'une zone de chalandise au-delà du centre et même de la commune, notamment dans le P.A.P. En cela ces activités exercent une véritable attraction vers le centre-ville,
- Une douzaine de locaux sont actuellement vacants dont 8 ont été préemptés dans le cadre des futurs travaux d'aménagement de l'îlot 3. Des implantations sont en cours sur 2 autres cellules.

EN CONCLUSION

Tout comme d'autres villes, l'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à Pessac démontre une certaine fragilité du commerce de quartier, notamment dans sa diversité commerciale le plus souvent axée sur l'alimentaire et le secteur de l'hygiène/santé. Il conviendra donc de préserver au maximum la complémentarité de l'offre commerciale pour répondre, d'une part, à la demande de la population et permettre, d'autre part, de jouer sur la synergie entre commerces d'un même quartier.

Concernant le centre-ville, la **Zone d'Aménagement Concerté** va permettre la réalisation de nouvelles surfaces commerciales afin de compléter et densifier l'offre commerciale existante à ce jour. Préserver le commerce existant, limiter l'implantation des activités de services (banques, agences immobilières, assurances...) sur les emplacements porteurs

tout en développant, renforçant l'offre commerciale représentent un enjeu important et délicat à réaliser.

En conclusion, Le diagnostic territorial fait apparaître la nécessité de mettre en place un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité** sur :

→ **Les quartiers commerciaux** pour réserver la diversité commerciale sur ces pôles de proximité,

→ **Le long de l'axe principal** (Jaurès - Pasteur - Leclerc) essentiellement dominé par les services et le secteur auto-moto en raison de l'existence de grandes parcelles foncières ou de l'existence de ruptures du linéaire commercial qui rendent difficile l'implantation de petits commerces à ces endroits,

→ **Le centre-ville** de Pessac où les services et l'hygiène/santé sont sur-représentés alors que les autres secteurs qui contribuent à l'attractivité d'un centre-ville ont tendance à s'appauvrir (équipement de la personne, loisirs).

Dans cette perspective et afin d'accroître l'attractivité générale du centre-ville et plus globalement de la commune, la Ville de Pessac entend grâce à son effet dissuasif s'appuyer sur ce nouvel outil que représente le droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux.

ANNEXE : LISTE DES ACTIVITES ET SECTEURS

NOMENCLATURE NAF 2008	
SECTEURS D'ACTIVITÉ	
	ALIMENTAIRE
	Supermarché- hypermarché-supérettes
	Commerce d'alimentation générale
	Commerce de détail alimentaires spécialisés divers
	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie
	Production de viande de boucherie
	Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche
	Cuisson de produits de boulangerie
	Boulangerie et Boulangerie-Pâtisserie
	Pâtisserie
	Charcuterie
	Chocolaterie, confiserie
	Fruits et légumes
	Poissonnerie
	Commerce de détail et de produits laitiers
	Commerce de détail de fruits et légumes
	Transformation du thé et du café
	Fabrication de glaces et sorbets
	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques
	plats à emporter
	Commerce de détail de produits congelés
	Commerce de détail de boissons
	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE
	Commerce de détail d'habillement
	Bijouterie fantaisie
	Commerce de détail d'horlogerie et de bijouterie
	Commerce de détail de la chaussure
	Horlogerie
	Bijouterie, joaillerie, orfèvrerie
	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
	Commerce de détail de textiles
	EQUIPEMENT DE LA MAISON
	Commerce de détail d'équipements du foyer
	Commerces de détail divers en magasin spécialisé
	Commerce de détail de quincaillerie
	Commerce de détail de bricolage
	Commerce de détail d'appareils électroménagers et de radio télévision
	Commerce de détail de meubles
	Commerce de détail de fleurs
	Commerce de détail de revêtement de sols et de murs
	LOISIRS
	salles de sports, spectacles
	Projection de films cinématographiques
	Commerce de détail de tabac
	Commerce de détail de livres, journaux et papeterie
	Commerce de détail d'articles de sport et de loisirs
	Studios et autres activités photographiques
	location vidéo
	Laboratoires de développement et de tirage
	Photographie

NOMENCLATURE NAF 2008	
SECTEURS D'ACTIVITÉ	
	HYGIÈNE SANTÉ
	Coiffure
	Pharmacie
	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques
	Commerce de détail d'optique et de photographie
	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté
	Soins de beauté
	AUTO MOTO
	Commerce de détail d'équipements automobiles
	Commerce de véhicules automobiles
	Entretien et réparation de véhicules automobiles
	Commerce de détail de carburants
	station de lavage
	Commerce et réparation de motocycles
	CHR
	Cafés, tabacs
	Débites de boisson
	Restaurant de type traditionnel
	Exploitation de terrains de camping
	Hôtels avec restaurant
	Hôtels de tourisme sans restaurant
	Restauration de type rapide
	Traiteurs
	Autres hébergements touristiques
	SERVICES AUX PARTICULIERS
	Agences de voyage
	Agences immobilières
	Banques
	Banques mutualistes
	Caisses d'épargne
	Auxiliaires d'assurance
	Ecole de conduite
	Blanchisserie, teinturerie de détail
	Réparation de chaussures et d'articles de cuir
	Pompes funèbres
	Réparation d'articles électriques à usage domestique
	Réparation de montres, horloges et bijoux
	Réparation d'articles personnels et domestiques
	Réparation de matériel électronique grand public
	Location de véhicule automobiles courtes durées
	Autres services personnels
	Location de véhicules automobiles longues durées
	Location d'autres biens personnels et domestiques
	Travail temporaire

BIBLIOGRAPHIE :

- « **Un commerce pour la Ville** » robert ROCHEFORT – CREDOC
- « **Droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux** »
Chambre de Commerce et d'industrie de Paris
- « **Chiffres clés du commerce – territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux** »
Chambre de Commerce et d'industrie de Bordeaux »
- « **Diagnostic territorial préliminaire à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité** » mairie de Bordeaux

