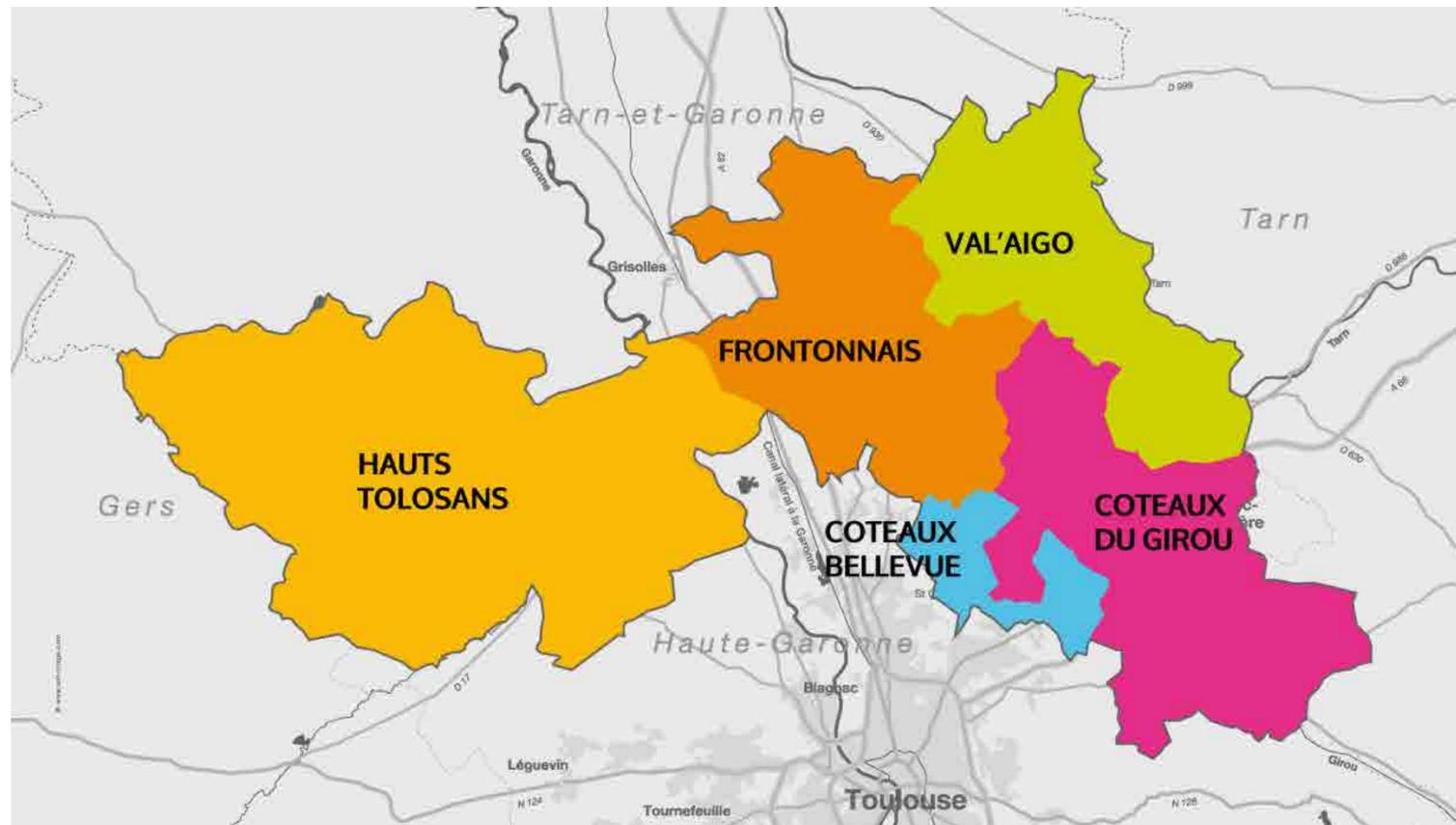


Étude territoriale d'implantation de commerces multiservices viables



Les 4 étapes de l'étude territoriale

Juin 2022 à Avril 2023

Quoi ?

Validations :
Données communales
Volontés des élus

Restitution étude
d'opportunité

Analyse terrain

Restitution étude de
Faisabilité

Comment ?

Entretiens téléphoniques

Réunion

Visites terrain
Rencontres acteurs

Réunion

Quand ?

Juin à septembre 2022

18 octobre 2022

Octobre décembre
2022

Avril 2023

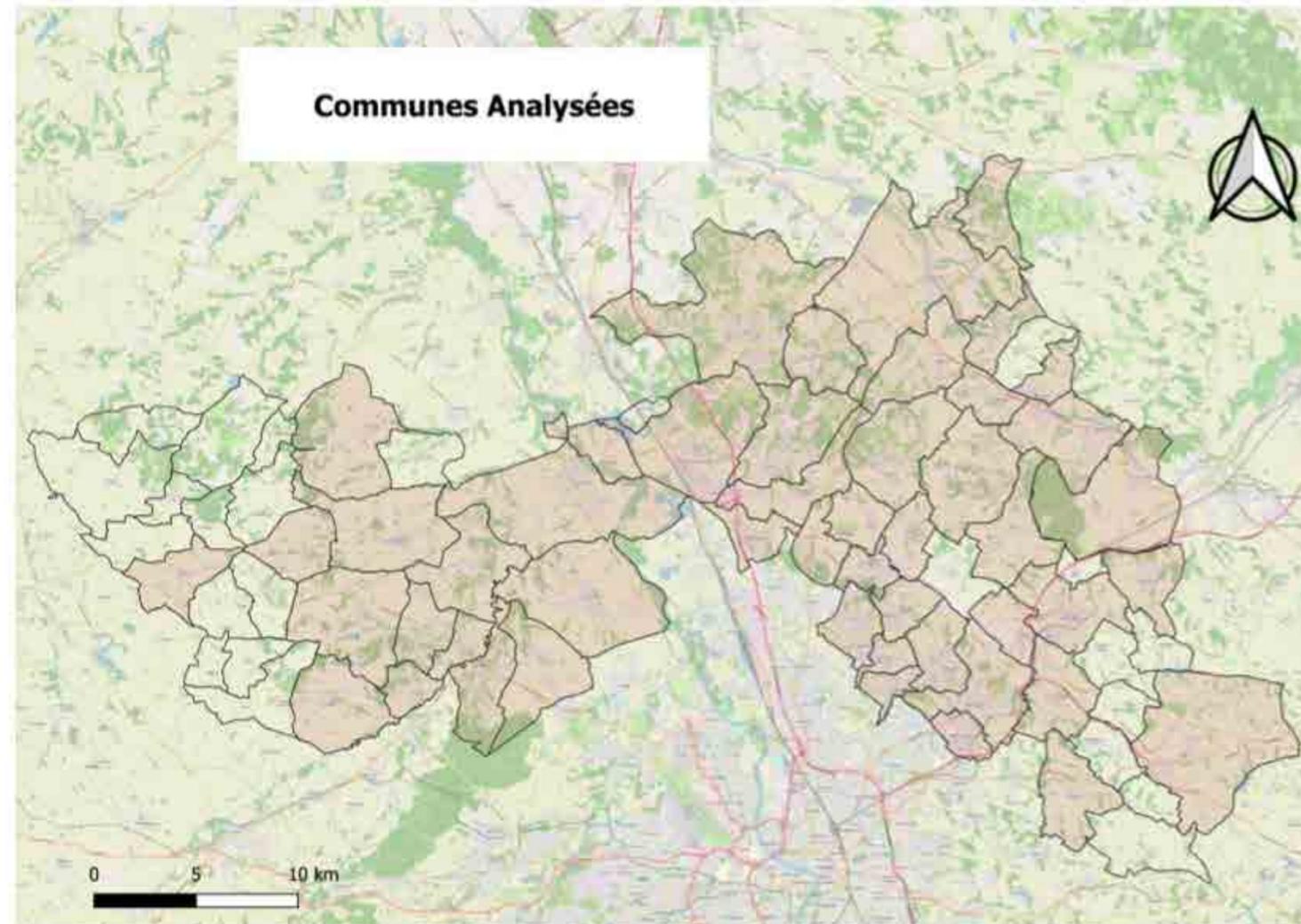
Go / No Go
Choix des communes

Go / No Go
Choix des communes
Vote en conseil
municipal

Etude Territoriale

Les communes analysées

L'étude a porté sur 49 communes, l'analyse s'est faite à dire d'expert et via des entretiens téléphoniques puis au travers d'un outil d'analyse du potentiel économique de la commune et de la zone de chalandise



05/06/2023

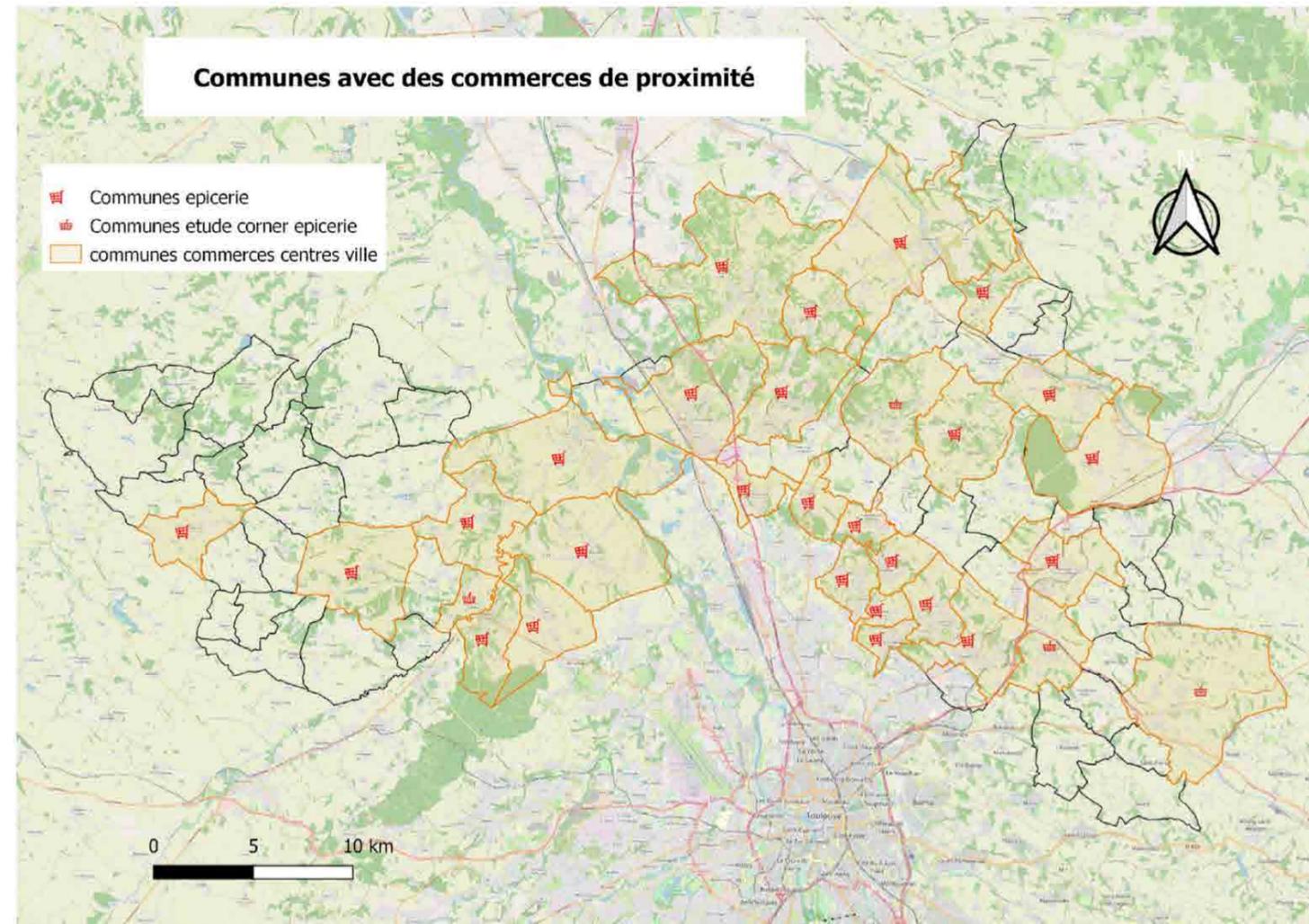
Etude Territoriale

Les communes déjà pourvues de commerces de proximité en centre-ville

L'étude a révélé que 31 communes possédaient au moins 2 commerces de proximité en centre ville (épicerie, bar tabac ou boulangerie). Parmi ces communes, 26 avaient des épiceries. Les 5 communes sans épicerie sont :

- Verfeil
- Vacquiers
- Gagnague
- Saint-Paul Sur Save
- Garidech

Dans ces communes une étude d'opportunité sur la création d'un corner épicerie dans les commerces existant est à mettre en œuvre



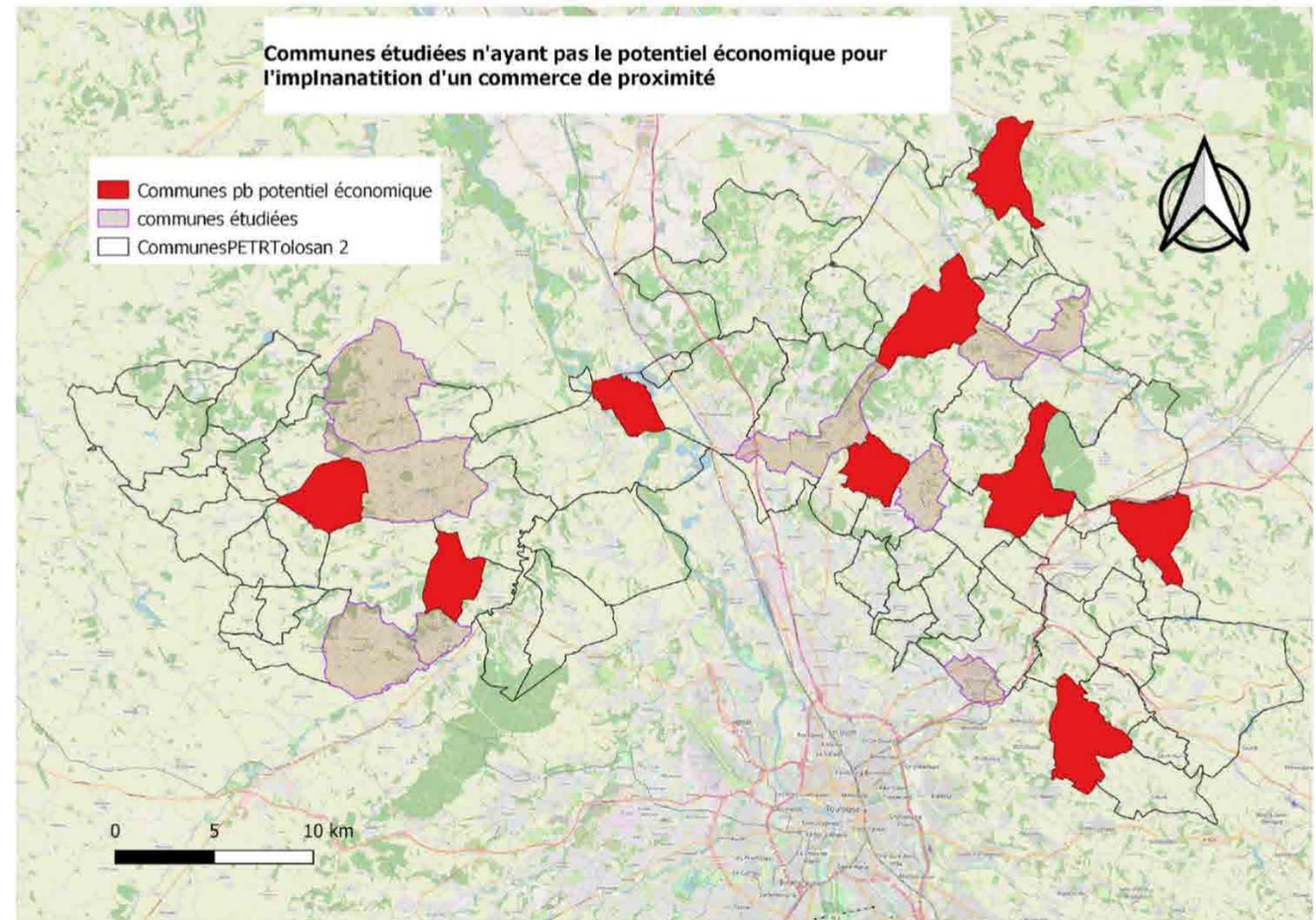
Analyse de la zone de chalandise

Les communes n'ayant pas le potentiel économique communal

L'étude a révélé que 18 communes étaient faiblement pourvues en commerce de proximité en centre ville. Parmi celles-ci, 9 n'avaient pas le potentiel économique pour l'implantation d'un commerce multi-services :

- CCHT : Pelleport, Bretx, et Ondes
- CCVA : Villematier et Le Born
- CCF : Gargas
- C3G : Paulhac, Lavalette et Roquesérière

Sur ces 9 communes 8 ont un projet de commerce de proximité. Dans ces communes, il faut privilégier un format de commerce plus simple (association, petit commerce) et éviter de fragiliser les commerces existants à proximité (nouer des partenariats, livraisons).



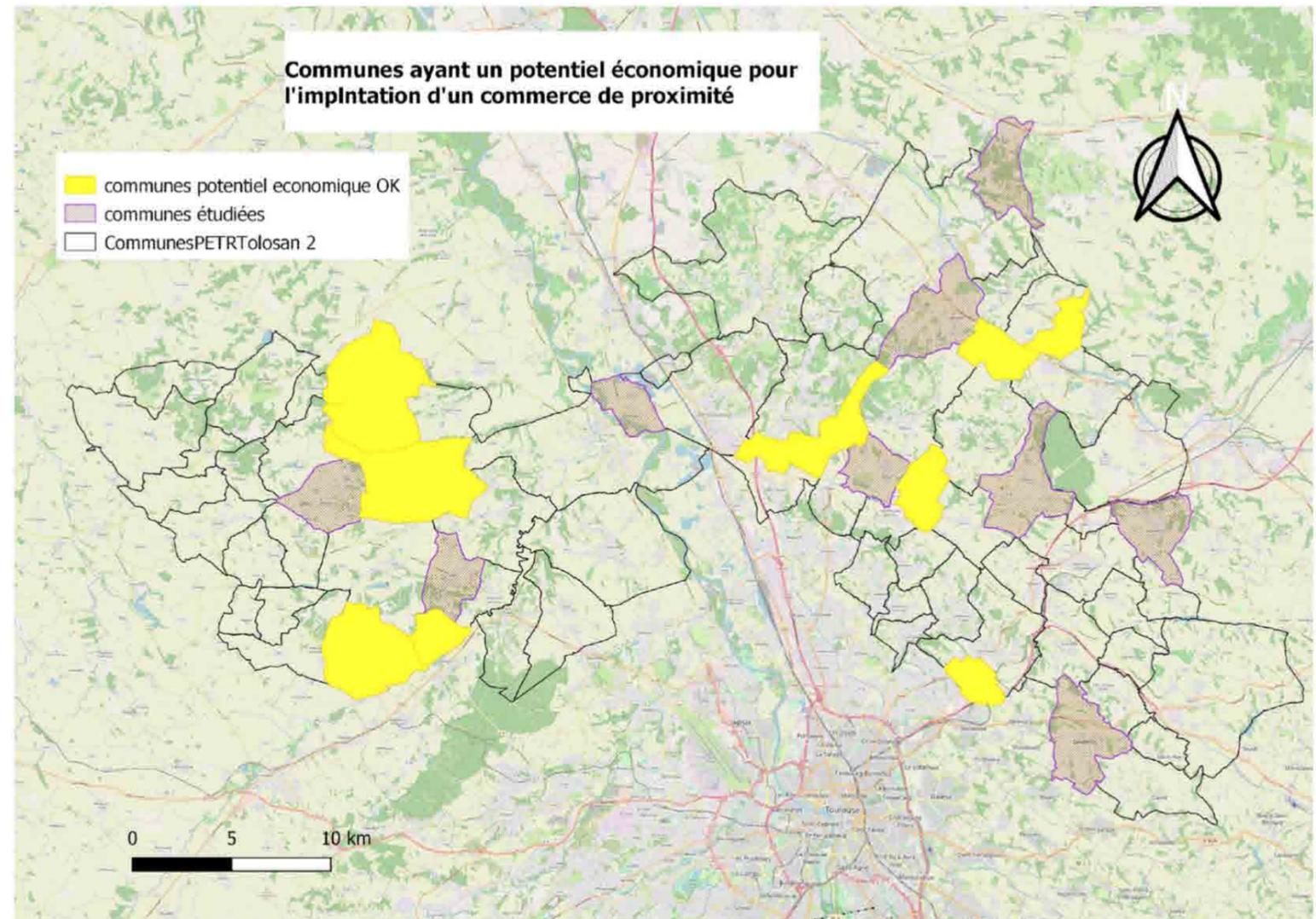
Analyse de la zone de chalandise

Communes ayant un potentiel économique

L'étude a révélé que 18 communes sont faiblement pourvues en commerces de proximité en centre ville. Parmi celle-ci, 9 ont un potentiel économique pour l'implantation d'un commerce multi-services :

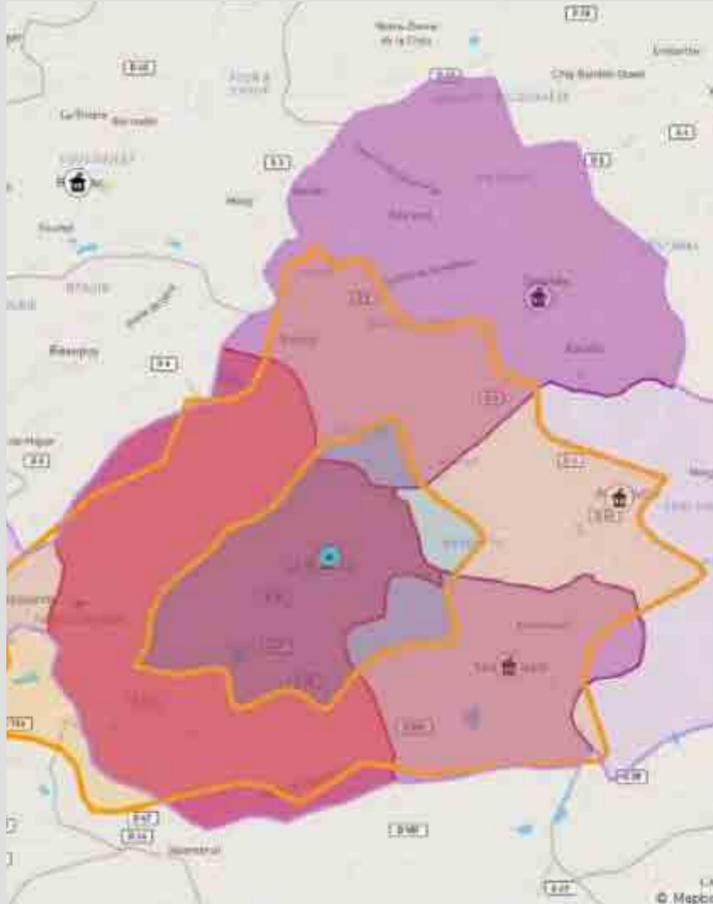
- CCHT : Le Burgaud, Menville, Launac et Le Castéra
- CCVA : La Magdelaine-Sur-Tarn et Mirepoix-sur-Tarn
- CCF : Villeneuve-lès-Bouloc
- CCCB : Rouffiac Tolosan
- C3G : Vilariès

Ces 9 communes ont bénéficié d'une analyse plus poussée



Analyse de la zone de chalandise

Le Burgaud

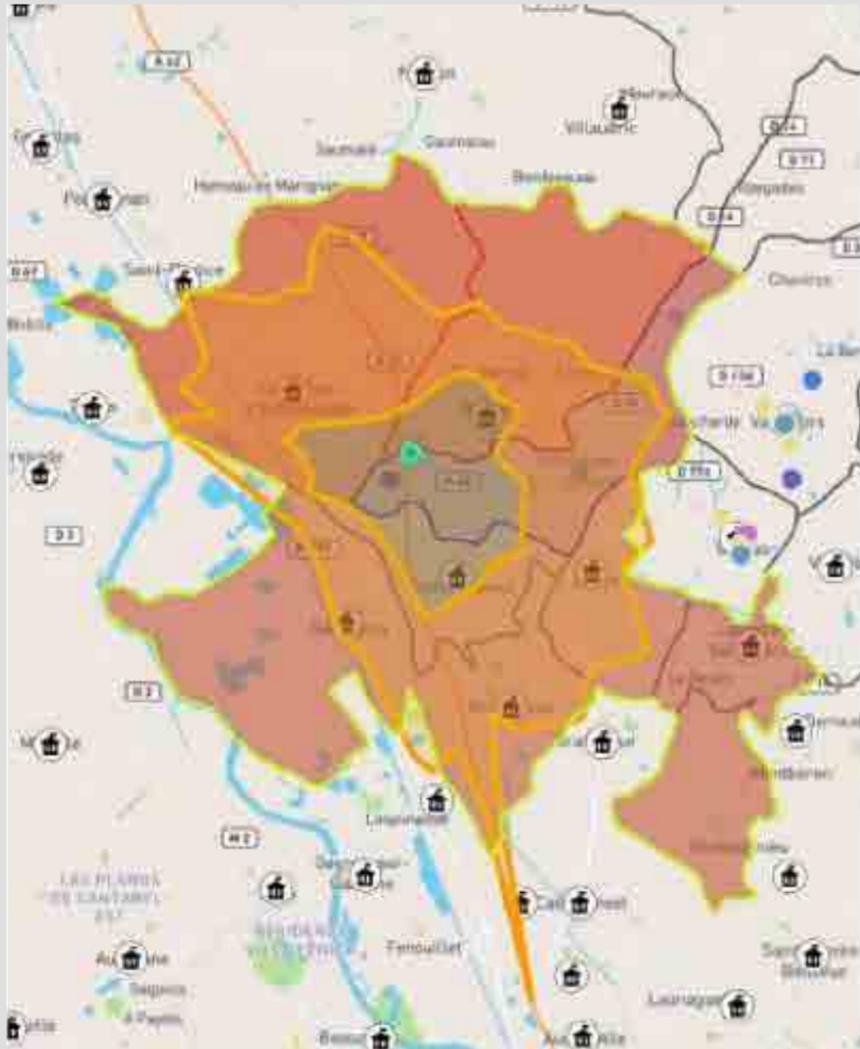


Conclusion : La commune du Burgaud réunit plusieurs critères favorables pour l'implantation d'un comptoir de Campagne. Comptoir de Campagne peut se positionner pour une implantation d'un commerce multiservice mais il serait bien d'avoir les services de la Poste

Indicateur	Donnée	Avis
Zone de chalandise		
Population	957	✓
Evolution de la population	9,75%	✓
Revenu fiscal par an	1 755 €	x
Activité favorable sur le territoire		
Etablissement scolaire	1	✓
Attractivité touristique	0	x
Offre de santé	4	✓
Salariés de la zone d'activité	142	✓
Déficits d'offres identifiés		
Epicerie	1	x
Boucherie	0	✓
Boulangerie	0	✓
GSA	0	✓
Poste	1	x
Tabac	0	✓
Bar/Restaurant	0	✓
Services	2	x
Emplacement favorable		
Axe passant	82,37%	✓
Flux d'actifs hors commune	0,00%	x
Positionnement route départementale	D30,D47,D5 8,D93a	✓
Volonté politique et conditions matérielles		
Disponibilité d'un local	oui	✓
Appel à projet sur la commune	0	x
Analyse qualitative : 376		
Points positifs : La commune du Burgaud réunit plusieurs critères favorables pour l'implantation d'un commerce multiservices de type COMPTOIR de CAMPAGNE. La reprise de la Poste semble nécessaire pour la réussite de ce futur magasin.		
Points de vigilance : Reprise d'une épicerie		

Analyse de la zone de chalandise

Villeneuve-les-bouloc

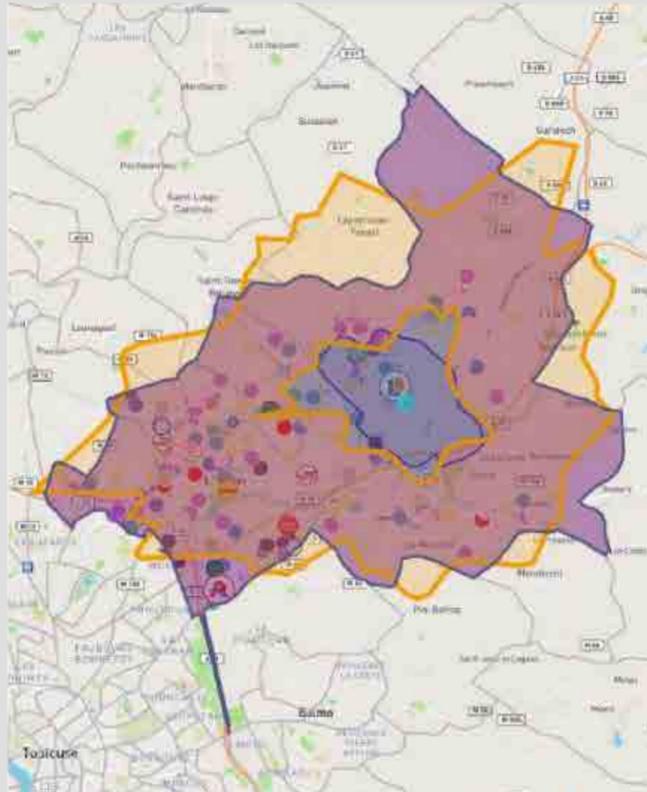


Conclusion : La commune de Villeneuve-lès-bouloc réunit tous les critères pour une implantation d'un commerce multiservices de type COMPTOIR de CAMPAGNE

Indicateur	Donnée	Avis
Zone de chalandise		
Population	1627	✘
Evolution de la population	28,32%	✓
Revenu fiscal par an	2 012 €	✓
Activité favorable sur le territoire		
Etablissement scolaire	1	✓
Attractivité touristique	1	✓
Offre de santé	6	✘
Salariés de la zone d'activité	1402	✓
Déficits d'offres identifiés		
Epicerie	0	✓
Boucherie	0	✓
Boulangerie	0	✓
GSA	à 3 km	✘
Poste	0	✓
Tabac	0	✓
Bar/Restaurant	0	✓
Services	4	✘
Emplacement favorable		
Axe passant	A62 D45 D30	✓
Flux d'actifs hors commune	89,35%	✓
Positionnement route départementale	oui	✓
Volonté politique et conditions matérielles		
Disponibilité d'un local	oui	✓
Appel à projet sur la commune	oui	✓
Analyse qualitative : 409		
<u>Points positifs :</u> La commune de Villeneuve-lès-bouloc réunit tous les critères pour une implantation d'un commerce multiservices de type COMPTOIR de CAMPAGNE		
<u>Points de vigilance :</u>		

Analyse de la zone de chalandise

Rouffiac-Tolosan

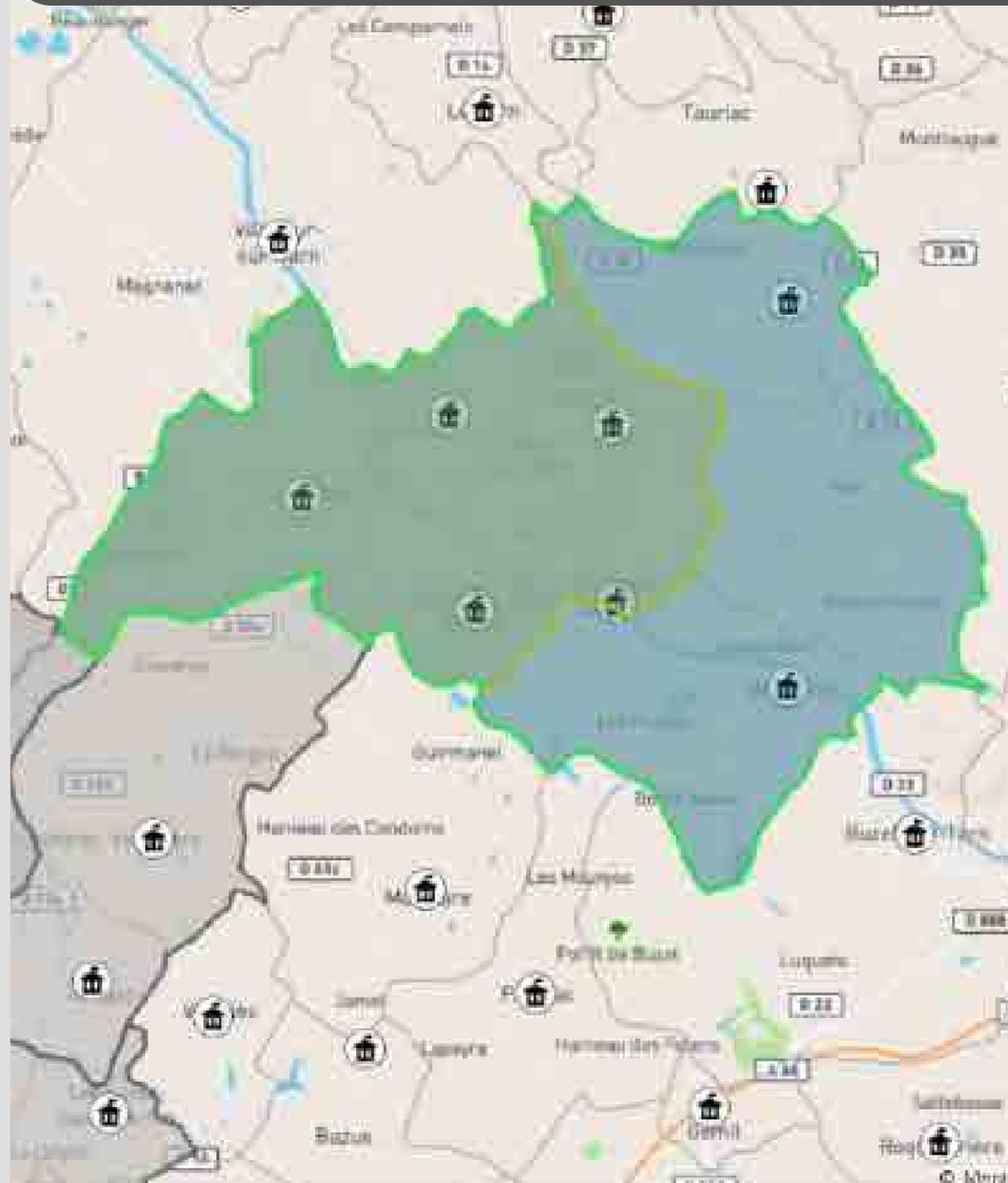


Conclusion : La commune de Rouffiac réunit plusieurs critères favorables pour l'implantation d'un comptoir de Campagne. Cependant nous nous interrogeons sur l'emplacement du futur commerce et sur la proximité de la zone commerciale. Ces deux derniers points ne sont pas bloquants, et Comptoir de Campagne peut se positionner pour une implantation d'un commerce multiservices.

Indicateur	Donnée	Avis
Zone de chalandise		
Population	1931	✓
Evolution de la population	1,89%	✓
Revenu fiscal par an	2 469 €	✓
Activité favorable sur le territoire		
Etablissement scolaire	2	✗
Attractivité touristique	0	✗
Offre de santé	5	✗
Salariés de la zone d'activité	1261	✓
Emplacement favorable		
Epicerie	1	✗
Boucherie	1	✗
Boulangerie	0	✓
GSA	à 2 km	✗
Poste	0	✓
Tabac	0	✗
Bar/Restaurant	0	✗
Services	5	✗
Volonté politique et conditions matérielles		
Axe passant	0	✗
Flux d'actifs hors commune	79,50%	✓
Positionnement route départementale	0	✗
Analyse qualitative : 348		
Points positifs : La commune de Rouffiac réunit plusieurs critères favorables pour l'implantation d'un commerce multiservices de type COMPTOIR de CAMPAGNE.		
Points de vigilance : La grande surface la plus proche est à 2 km du centre du village, Ce point de vigilance devra être compensé par un emplacement idéal et des porteurs de projets solides.		

Analyse de la zone de chalandise

Mirepoix-sur-Tarn

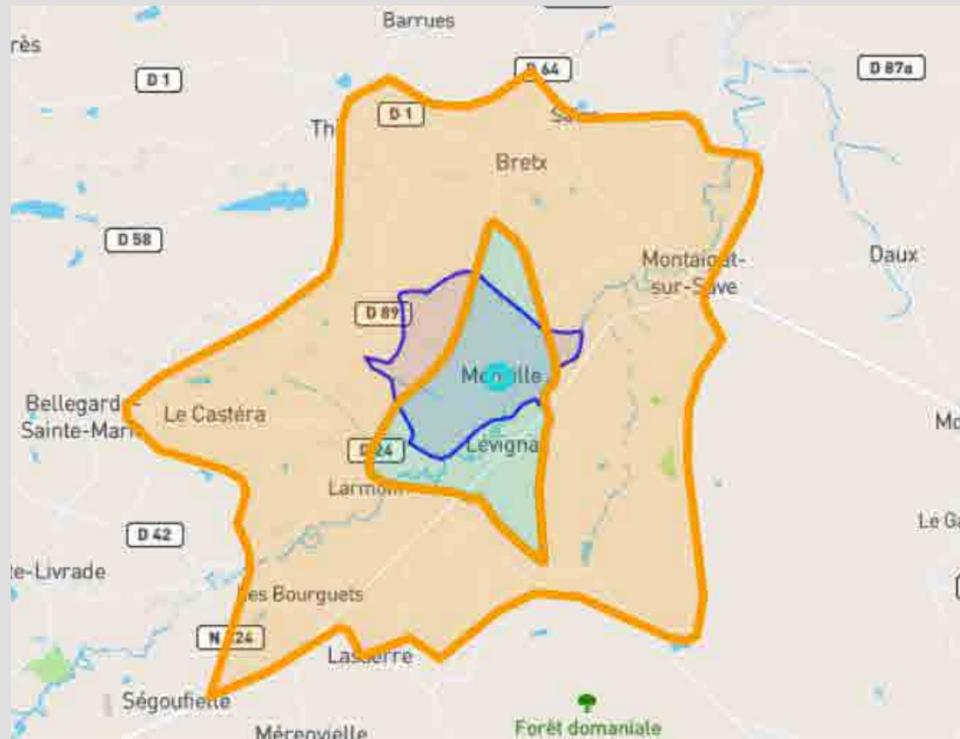


Indicateur	Donnée	Avis
Zone de chalandise		
Population	1104	x
Evolution de la population	11,67%	✓
Revenu fiscal par an	1 832 €	x
Activité favorable sur le territoire		
Etablissement scolaire	1	✓
Attractivité touristique	0	x
Offre de santé	2	✓
Salariés de la zone d'activité	148	✓
Déficits d'offres identifiés		
Epicerie	1	x
Boucherie	0	✓
Boulangerie	0	✓
GSA	à 4 km	✓
Poste	1	✓
Tabac	0	✓
Bar/Restaurant	0	✓
Services	0	✓
Emplacement favorable		
Axe passant	oui	x
Flux d'actifs hors commune	86,53%	✓
Positionnement route départementale	oui	✓
Volonté politique et conditions matérielles		
Disponibilité d'un local	oui	x
Appel à projet sur la commune	oui	x
Analyse qualitative : 426		
Points positifs : La Commune de Mirepoix-sur-tarn réunira tous les critères pour une implantation d'un commerce multiservices de type COMPTOIR de CAMPAGNE lorsque que le pont sera reconstruit.		
Points de vigilance : Proximité de la GSA		

Conclusion : Suite à l'étude du potentiel économique de la commune Mirepoix-sur-Tarn nous constatons que le potentiel économique est trop faible pour l'implantation d'un commerce multiservices notamment à cause du problème d'accès lié à l'effondrement du pont.
=> Privilégier un format associatif avec transfert de l'Agence Postale communale à l'association => Bouge ton coq

Analyse de la zone de chalandise

Menville



Conclusion: La commune de Menville réunit plusieurs critères favorables pour l'implantation d'un commerce multiservices

Indicateur	Donnée	Avis
Zone de chalandise		
Population	781	✓
Evolution de la population	14,80%	✓
Revenu fiscal par an	2 234 €	✓
Activité favorable sur le territoire		
Etablissement scolaire	1	✓
Attractivité touristique	0	✗
Offre de santé	2	✗
Salariés de la zone d'activité	67	✗
Déficits d'offres identifiés		
Epicerie	0	✓
Boucherie	0	✓
Boulangerie	0	✓
GSA	à 4 km	✓
Poste	0	✓
Tabac	0	✓
Bar/Restaurant	0	✓
Services		✓
Emplacement favorable		
Axe passant	non	✗
Flux d'actifs hors commune	89,61%	✓
Positionnement route départementale	non	✗
Volonté politique et conditions matérielles		
Disponibilité d'un local	oui	✓
Appel à projet sur la commune	non	✗
Analyse qualitative : 376		
Points positifs : La commune Menville réunit tous les critères pour une implantation d'un commerce multiservices de type COMPTOIR de CAMPAGNE à l'exception du nombre d'habitants.		
Points de vigilance : Commune de moins de 800 habitants		

Analyse de la zone de chalandise

Le Castera



Conclusion: La commune du Castera réunit plusieurs critères favorables pour l'implantation d'un commerce multiservice cependant l'évolution de la population négative reste à point de vigilance important

Indicateur	Donnée	Avis
Zone de chalandise		
Population	718	✘
Evolution de la population	-11,64%	✘
Revenu fiscal par an	2 057 €	✓
Activité favorable sur le territoire		
Etablissement scolaire	1	✓
Attractivité touristique	0	✘
Offre de santé	2	✘
Salariés de la zone d'activité	106	✓
Déficits d'offres identifiés		
Epicerie	0	✓
Boucherie	0	✓
Boulangerie	0	✓
GSA	X	✓
Poste	0	✓
Tabac	0	✓
Bar/Restaurant	0	✓
Services	0	✓
Emplacement favorable		
Axe passant	non	✘
Flux d'actifs hors commune	84,39%	✓
Positionnement route départementale	non	✘
Volonté politique et conditions matérielles		
Disponibilité d'un local	non	✓
Appel à projet sur la commune	non	✓

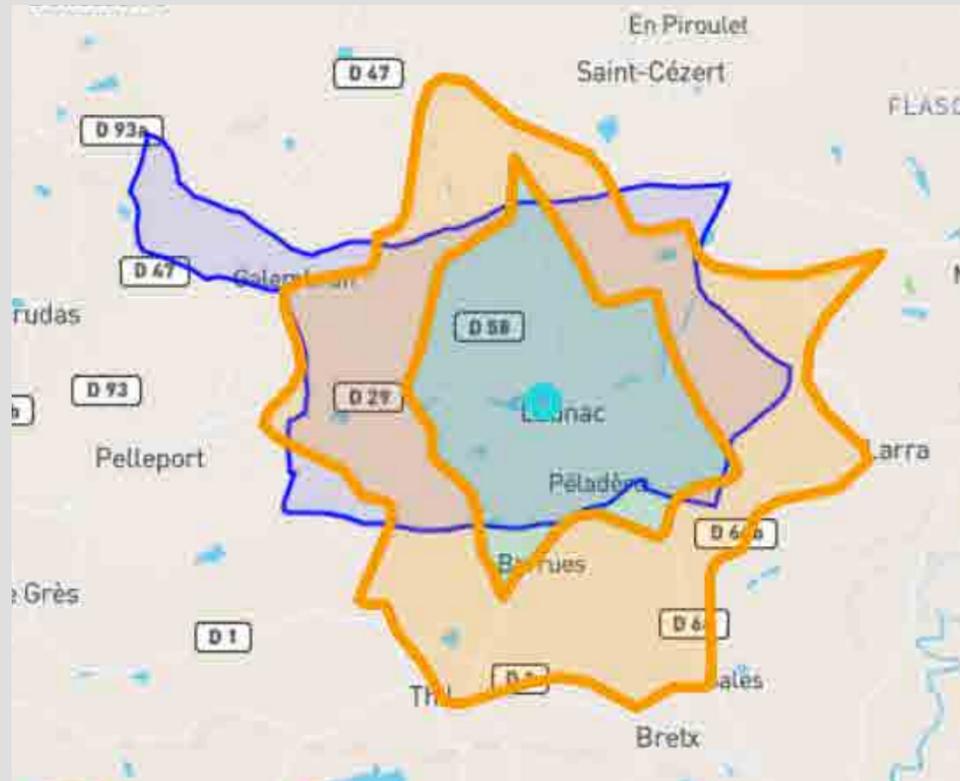
Analyse qualitative : 322

Points positifs : Le déficit d'offre sur la commune

Points de vigilance : La population et l'évolution de la population négative

Analyse de la zone de chalandise

Launac



Conclusion: la zone de chalandise regroupe suffisamment d'habitants sur la commune de Launac et montre qu'il y a du potentiel pour un commerce multi-service, cependant le revenu fiscal n'est pas très élevé.

Indicateur	Donnée	Avis
Zone de chalandise		
Population	1336	✓
Evolution de la population	1,99%	✓
Revenu fiscal par an	1 738 €	x
Activité favorable sur le territoire		
Etablissement scolaire	3	✓
Cantine	1	✓
Attractivité touristique	0	x
Offre de santé	5	✓
Salariés de la zone d'activité	231	✓
Déficits d'offres identifiés		
Epicerie	0	✓
Boucherie	0	✓
Boulangerie	1	x
GSA	x	✓
Poste	1	x
Tabac	0	✓
Bar/Restaurant	0	✓
Services	0	✓
Emplacement favorable		
Axe passant	oui	✓
Flux d'actifs hors commune	89,15%	✓
Positionnement route départementale	D58, D64, D29	✓
Volonté politique et conditions matérielles		
Disponibilité d'un local	non	x
Appel à projet sur la commune	non	x

Analyse qualitative :

Points positifs : La présence de 3 établissements scolaires et une cantine

Points de vigilance : Le revenu fiscal pas très élevé

Analyse de la zone de chalandise

La Magdelaine sur Tarn

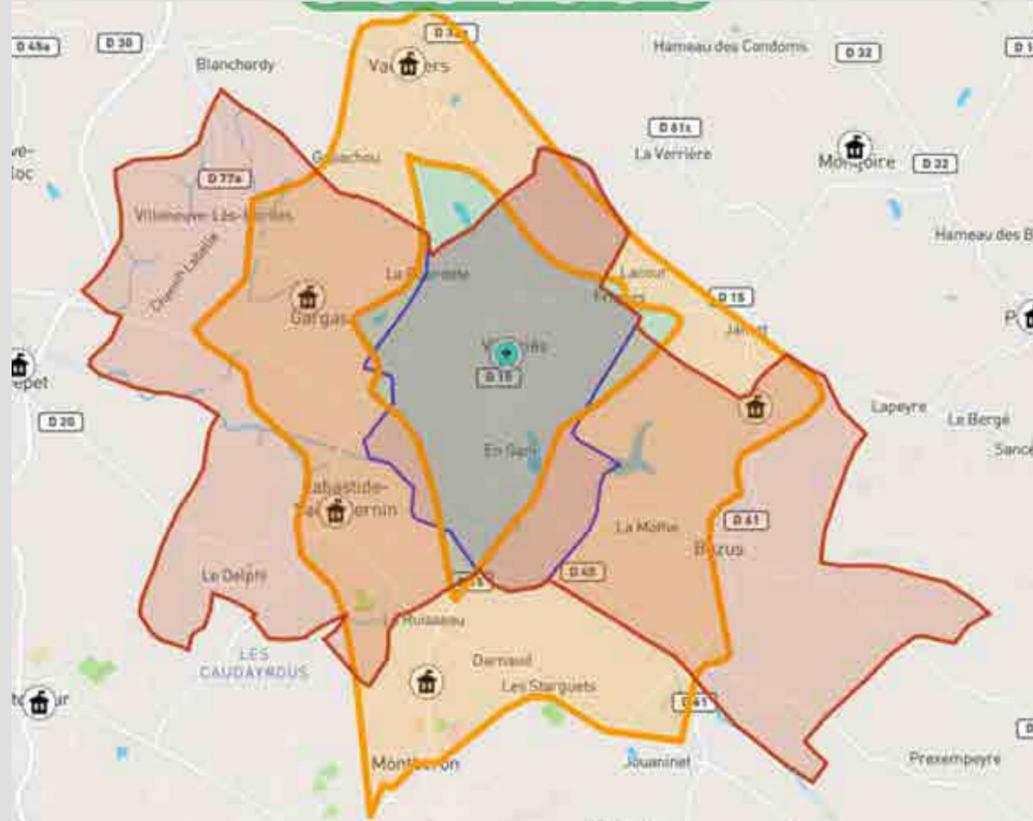


Conclusion: Le Revenu fiscal n'est pas très élevé, présence de la Poste, présence d'un Tabac impacte l'éventuel potentiel d'une commerce multi-services. Le projet fait partie de la zone de Mirepoix sur tarn.

Indicateur	Donnée	Avis
Zone de chalandise		
Population	1181	✓
Evolution de la population	3,08%	✓
Revenu fiscal par an	1 760 €	✗
Activité favorable sur le territoire		
Etablissement scolaire	1	✓
Cantine	0	✗
Attractivité touristique	0	✓
Offre de santé	6	✓
Salariés de la zone d'activité	264	✓
Déficits d'offres identifiés		
Epicerie	0	✓
Boucherie	0	✓
Boulangerie	0	✓
GSA	x	✓
Poste	1	✗
Tabac	0	✓
Bar/Restaurant	0	✓
Services	0	✓
Emplacement favorable		
Axe passant	oui	✓
Flux d'actifs hors commune	84,62%	✓
Positionnement route départementale	D630 - D71 - D15	✓
Volonté politique et conditions matérielles		
Disponibilité d'un local	non	✗
Appel à projet sur la commune	non	✗
Analyse qualitative :		
<u>Points positifs :</u>		
<u>Points de vigilance :</u> Revenu fiscal pas très élevé, présence de la Poste, présence d'un Tabac Le projet fait partie de la zone de		

Analyse de la zone de chalandise

Villariès



Conclusion: La commune du Castera réunit plusieurs critères favorables pour l'implantation d'un commerce multiservices

Indicateur	Donnée	Avis
Zone de chalandise		
Population	790	✘
Evolution de la population	-3,30%	✓
Revenu fiscal par an	2 062 €	✓
Activité favorable sur le territoire		
Etablissement scolaire	1	✓
Attractivité touristique	0	✘
Offre de santé	4	✓
Salariés de la zone d'activité	115	✓
Déficits d'offres identifiés		
Epicerie	0	✓
Boucherie	1	✓
Boulangerie	0	✓
GSA	0	✓
Poste	0	✓
Tabac	0	✓
Bar/Restaurant	0	✓
Services	0	✓
Emplacement favorable		
Axe passant	0	✘
Flux d'actifs hors commune	94,74%	✓
Positionnement route départementale	0	✘
Volonté politique et conditions matérielles		
Disponibilité d'un local	4	✓
Appel à projet sur la commune	7	✓
Analyse qualitative :		
Points positifs : Revenu fiscal important,		322
Points de vigilance :		

