



Diagnostic des principaux pôles commerciaux de Loir-et-Cher

La dévitalisation économique et commerciale des centres-villes est une préoccupation nationale. En 15 ans le taux de vacance des commerces a fortement progressé (+4 % par an en moyenne). Le Loir-et-Cher n'échappe pas à cette règle même si la ville centre de Blois est classée parmi les 13 centres-villes de France comme modérément désertifiés.

Le service connaissance des territoires et prospective (SCTP) de la DDT a conduit une étude sur les 12 principaux pôles commerciaux du département pour évaluer, dans un premier temps, le niveau d'équipement des pôles et leur évolution.

L'étude porte sur 4 types d'activité : les services alimentaires, les équipements de la maison, les équipements de la personne et un aspect culturel de proximité au travers des équipements « Librairie-papeterie ».

Les principaux pôles commerciaux montrent un taux d'équipement nettement supérieur à la moyenne départementale, témoin de leur attractivité.

Les équipements alimentaires se maintiennent voire augmentent comme à Blois, par contre les boucheries-charcuteries se réduisent.

Les équipements de la maison se restructurent notamment les magasins d'électroménagers et les enseignes droguerie-quincaillerie-bricolage.

Les équipements à la personne se développent : magasins de vêtements, d'articles de sport, d'optique, de parfumerie. Par contre, les magasins de chaussures ou les horlogeries-bijouteries se maintiennent difficilement.

Janvier 2018

Méthodologie du diagnostic des pôles commerciaux

L'analyse de la base permanente des équipements (BPE) a permis d'établir des fiches d'indicateurs par pôle commercial pour déterminer :

- le niveau des équipements en 2011, 2016 et la différence entre les 2 années,
- le taux d'équipements du pôle et du département.

Objectif

► **Quantifier le phénomène de la dévitalisation de l'offre commerciale dans les pôles commerciaux**

Périmètre

► **Pôles commerciaux principaux** (Blois, Vendôme et Romorantin-Lanthenay) de plus de 20 000 habitants

► **Pôles commerciaux médians** de moins de 6 500 habitants

► Définitions retenues :

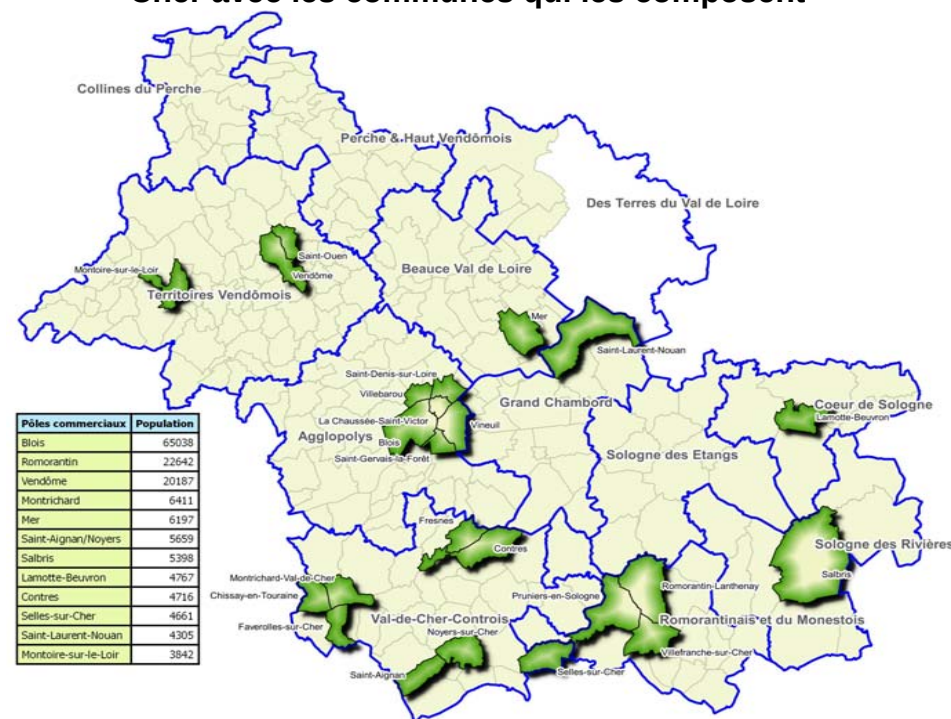
Regroupement et sélection des équipements (commerces de détails) en 5 secteurs d'activités :

Alimentaires, Équipements de la maison, Équipements de la personne, Grande surface, Librairie-papeterie-tabac-presse.

► Sources :

Les analyses ont été réalisées à partir des données de la base permanente des équipements (BPE) 2011 et 2016, du recensement de population 2014 de l'INSEE.

Carte des 12 principaux pôles commerciaux du Loir-et-Cher avec les communes qui les composent



| Activites | Code Equip | libelle |
|----------------------------|------------|--|
| Alimentaire | B202 | Epicerie, supérette |
| Alimentaire | B203 | Boulangerie |
| Alimentaire | B204 | Boucherie, charcuterie |
| Alimentaire | B205 | Produits surgelés |
| Alimentaire | B206 | Poissonnerie |
| Equipements de la maison | B303 | Magasin d'équipements du foyer |
| Equipements de la maison | B305 | Magasin d'électroménager |
| Equipements de la maison | B306 | Magasin de meubles |
| Equipements de la maison | B309 | Droguerie, quincaillerie, bricolage |
| Equipements de la maison | B312 | Fleuriste |
| Equipements de la personne | B302 | Magasin de vêtements |
| Equipements de la personne | B304 | Magasin de chaussures |
| Equipements de la personne | B307 | Magasin d'articles de sports et de loisirs |
| Equipements de la personne | B310 | Parfumerie |
| Equipements de la personne | B311 | Horlogerie, bijouterie |
| Equipements de la personne | B313 | Magasin d'optique |
| Grande surface | B101 | Hypermarché |
| Grande surface | B102 | Supermarché |
| Librairie | B301 | Librairie, papeterie |

Evolution des commerces entre 2011 et 2016 dans le Loir-et-Cher

| Secteur d'activités | Code Equip | libelle | Equip2011 | Equip2016 | Delta | Evol % | Taux pour 10000 hab |
|---------------------------------|-------------|--|------------|------------|------------|--------------|---------------------|
| Equipements de la maison | B305 | Magasin d'électroménager | 40 | 27 | -13 | -48,1% | 0,8 |
| Librairie | B301 | Librairie, papeterie | 82 | 67 | -15 | -22,4% | 2,0 |
| Equipements de la maison | B309 | Droguerie, quincaillerie, bricolage | 48 | 41 | -7 | -17,1% | 1,2 |
| Equipements de la maison | B303 | Magasin d'équipements du foyer | 50 | 43 | -7 | -16,3% | 1,3 |
| Equipements de la personne | B311 | Horlogerie, bijouterie | 29 | 25 | -4 | -16,0% | 0,7 |
| Alimentaire | B204 | Boucherie, charcuterie | 159 | 148 | -11 | -7,4% | 4,4 |
| Equipements de la personne | B304 | Magasin de chaussures | 53 | 50 | -3 | -6,0% | 1,5 |
| Alimentaire | B203 | Boulangerie | 258 | 247 | -11 | -4,5% | 7,4 |
| Grande surface | B102 | Supermarché | 53 | 52 | -1 | -1,9% | 1,6 |
| Alimentaire | B205 | Produits surgelés | 6 | 6 | 0 | 0,0% | 0,2 |
| Equipements de la personne | B307 | Magasin d'articles de sports et de loisirs | 47 | 48 | 1 | 2,1% | 1,4 |
| Equipements de la personne | B302 | Magasin de vêtements | 227 | 237 | 10 | 4,2% | 7,1 |
| Equipements de la maison | B312 | Fleuriste | 128 | 139 | 11 | 7,9% | 4,2 |
| Equipements de la personne | B313 | Magasin d'optique | 57 | 63 | 6 | 9,5% | 1,9 |
| Equipements de la maison | B306 | Magasin de meubles | 56 | 62 | 6 | 9,7% | 1,9 |
| Alimentaire | B202 | Epicerie, supérette | 101 | 113 | 12 | 10,6% | 3,4 |
| Grande surface | B101 | Hypermarché | 6 | 7 | 1 | 14,3% | 0,2 |
| Alimentaire | B206 | Poissonnerie | 5 | 6 | 1 | 16,7% | 0,2 |
| Equipements de la personne | B310 | Parfumerie | 22 | 27 | 5 | 18,5% | 0,8 |

| Secteur d'activités | Equip2011 | Equip2016 | Delta | Evol % | Taux pour 10000 hab |
|----------------------------|-----------|-----------|-------|--------|---------------------|
| Librairie | 82 | 67 | -15 | -22,4% | 2,0 |
| Equipements de la maison | 322 | 312 | -10 | -3,2% | 1,9 |
| Alimentaire | 529 | 520 | -9 | -1,7% | 3,1 |
| Grande surface | 59 | 59 | 0 | 0,0% | 0,9 |
| Equipements de la personne | 435 | 450 | 15 | 3,3% | 2,2 |

Globalement, le Loir-et-Cher est bien pourvu en services alimentaires mais le niveau d'équipements évolue. On observe une augmentation pour les hypermarchés et les épiceries alors que les supermarchés et les supérettes diminuent. Deux types d'équipements de proximité subissent une forte restructuration : les boulangeries et boucheries charcuteries avec respectivement une baisse de -4,2 % et -6,9 % en 5 ans.

Pour les équipements de la maison, les magasins de droguerie, quincaillerie et bricolage diminuent sensiblement (-17 % sur 5 ans soit 7 magasins) alors que les grandes enseignes du domaine augmentent (+3 magasins).

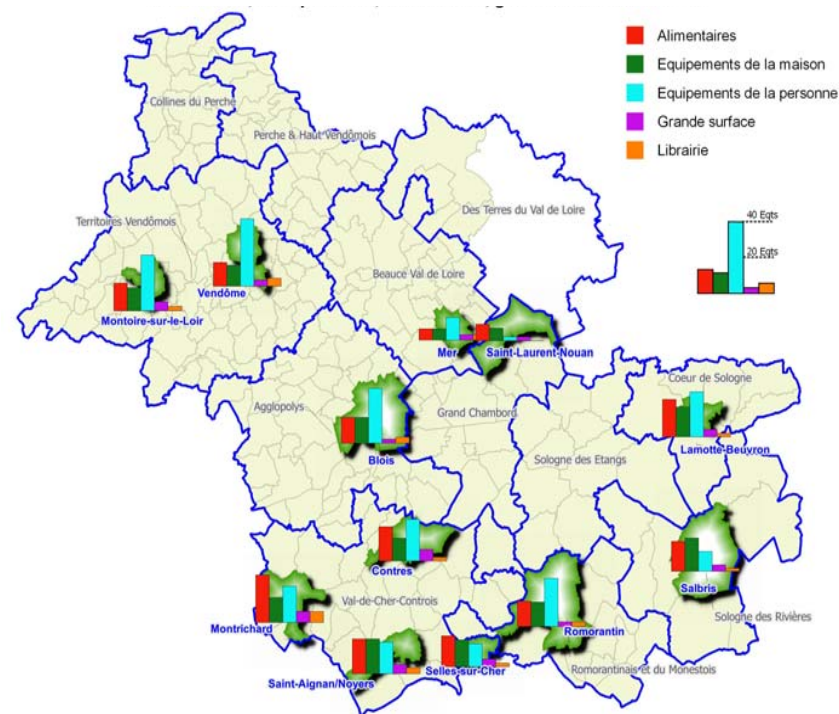
Pour les équipements à la personne, on dénombre davantage de fleuristes, magasins de vêtements, et d'optiques alors que les magasins d'horlogerie-bijouterie se réduisent.

A noter la forte baisse des librairies-papeteries, près d'une sur cinq a disparu entre 2011 et 2016 soit 15 magasins.

Taux d'équipements des principaux pôles commerciaux en 2016

(Équipements alimentaires, de la personne, de la maison, grande surface et Librairie)

| | Population « 2014 » | Alimentaire | Équipement à la personne | Équipement de la maison | Grande surface | Librairie- presse |
|-----------------------|---------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------------------|
| Blois | 65 038 | 14 | 31 | 14 | 2 | 4 |
| Contres | 4 716 | 19 | 23 | 13 | 6 | 2 |
| Lamotte-Beuvron | 4 767 | 21 | 25 | 17 | 4 | 2 |
| Mer | 6 197 | 6 | 13 | 6 | 3 | 3 |
| Montoire-sur-le-Loire | 3 842 | 16 | 31 | 13 | 5 | 3 |
| Montrichard | 6 411 | 27 | 20 | 14 | 6 | 6 |
| Romorantin-Lanthenay | 22 642 | 14 | 27 | 14 | 3 | 3 |
| Sain-Aignan | 5 659 | 19 | 18 | 19 | 5 | 4 |
| Saint-Laurent-Nouan | 4 305 | 9 | 2 | 7 | 2 | 2 |
| Salbris | 5 398 | 17 | 11 | 19 | 4 | 2 |
| Selles-sur-Cher | 4 661 | 17 | 13 | 15 | 4 | 2 |
| Vendôme | 20 187 | 13 | 38 | 12 | 3 | 4 |
| Loir-et-Cher | 333 567 | 15 | 13 | 9 | 2 | 2 |



Le taux d'équipements des pôles commerciaux est équilibré, variant de 60 à 73 équipements pour 10 000 habitants, exceptés les pôles commerciaux de Mer, de Saint Laurent-Nouan, de Salbris et de Selles-sur-Cher.

Le taux d'équipements de type alimentaire est supérieur sur les petits pôles. Par contre, le taux d'équipements à la personne est supérieur sur les pôles les plus importants.

Le taux d'équipements de la maison est plus équilibré entre les pôles, variant de 12 à 19 équipements pour 10 000 habitats, sauf sur les pôles de Mer et de Saint-Laurent-Nouan.

Le territoire du Val-de-cher-Controis possède 4 pôles commerciaux avec des taux d'équipements très satisfaisants en alimentaires et équipements de la maison.

Le taux d'équipement (2016) correspond au nombre d'équipements pour 10 000 habitants. Les pôles peuvent-être composés de plusieurs communes (page 2).

Niveau d'équipement des principaux pôles commerciaux en 2016

| libelle | Loir-et-Cher | Blois | Romorantin-Lanthenay | Vendôme | Contres | Lamotte-Beuvron | Mer | Montoire-sur-le-Loire | Montrichard | Sain-Aignan | Saint-Laurent-Nouan | Salbris | Selles-sur-Cher |
|--|--------------|-------|----------------------|---------|---------|-----------------|------|-----------------------|-------------|-------------|---------------------|---------|-----------------|
| Magasin d'électroménager | 0,81 | 1,08 | 1,77 | 1,49 | | | | | 4,68 | | | 3,71 | 2,15 |
| Librairie, papeterie | 2,01 | 3,54 | 2,65 | 4,46 | 2,12 | 2,10 | 3,23 | 2,60 | 6,24 | 3,53 | | 1,85 | 2,15 |
| Droguerie, quincaillerie, bricolage | 1,23 | 1,69 | 1,77 | 0,99 | 2,12 | 2,10 | | 2,60 | 1,56 | 1,77 | | | 4,29 |
| Magasin d'équipements du foyer | 1,29 | 2,77 | 2,21 | 2,48 | 2,12 | 2,10 | | | | | | 3,71 | |
| Horlogerie, bijouterie | 0,75 | 1,85 | 0,88 | 2,48 | 2,12 | 2,10 | 1,61 | 2,60 | | | | | |
| Boucherie, charcuterie | 4,44 | 3,23 | 4,86 | 3,96 | 6,36 | 8,39 | 1,61 | 7,81 | 6,24 | 7,07 | 2,32 | 5,56 | 8,58 |
| Magasin de chaussures | 1,50 | 3,38 | 3,97 | 3,96 | 2,12 | 2,10 | | 5,21 | 3,12 | 1,77 | | 1,85 | |
| Boulangerie | 7,40 | 6,77 | 6,62 | 5,94 | 8,48 | 8,39 | 3,23 | 7,81 | 15,60 | 8,84 | 4,65 | 7,41 | 8,58 |
| Supermarché | 1,56 | 1,85 | 1,77 | 2,97 | 4,24 | 4,20 | 3,23 | 5,21 | 6,24 | 5,30 | 2,32 | 3,71 | 4,29 |
| Produits surgelés | 0,18 | 0,46 | 0,44 | 0,99 | | | | | | | | | |
| Magasin d'articles de sports et de loisirs | 1,44 | 2,15 | 4,86 | 3,47 | | 2,10 | 3,23 | 2,60 | | 3,53 | | | 2,15 |
| Magasin de vêtements | 7,11 | 18,45 | 13,25 | 20,31 | 12,72 | 12,59 | 3,23 | 10,41 | 10,92 | 5,30 | | 5,56 | 6,44 |
| Fleuriste | 4,17 | 4,15 | 4,42 | 3,96 | 8,48 | 10,49 | 6,45 | 7,81 | 7,80 | 8,84 | 6,97 | 7,41 | 4,29 |
| Magasin d'optique | 1,89 | 2,92 | 3,53 | 4,95 | 6,36 | 2,10 | 4,84 | 5,21 | 4,68 | 5,30 | 2,32 | 3,71 | 4,29 |
| Magasin de meubles | 1,86 | 4,77 | 3,53 | 2,97 | | 2,10 | | 2,60 | | 8,84 | | 3,71 | 4,29 |
| Épicerie, supérette | 3,39 | 3,54 | 1,77 | 2,48 | 4,24 | 4,20 | 1,61 | | 4,68 | 3,53 | 2,32 | 1,85 | |
| Hypermarché | 0,21 | 0,46 | 0,88 | 0,50 | 2,12 | | | | | | | | |
| Poissonnerie | 0,18 | 0,46 | 0,44 | | | | | | | | | 1,85 | |
| Parfumerie | 0,81 | 1,85 | 0,44 | 2,48 | | 4,20 | | 5,21 | 1,56 | 1,77 | | | |

bien équipé

équipement proche de la moyenne du Loir-et-Cher

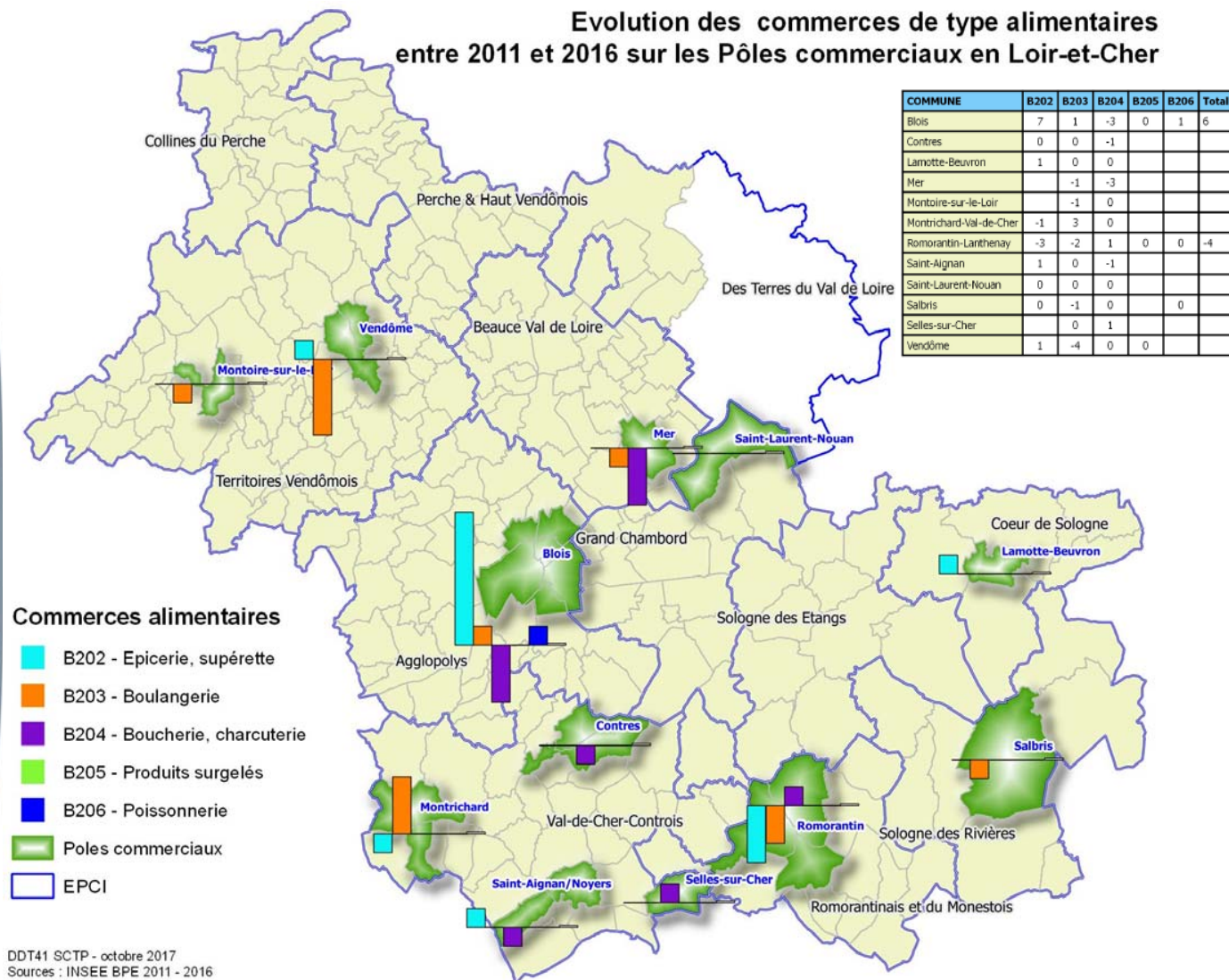
équipement inférieur à la moyenne

Le niveau d'équipement 2016 correspond au nombre d'équipements pour 10 000 habitants.

Globalement, les principaux pôles commerciaux du Loir-et-Cher sont bien équipés notamment ceux des 3 villes principales regroupant plus de 20 000 habitants même si quelques équipements de proximité sont moins implantés sur les pôles de Romorantin-Lanthenay et de Vendôme. Les 9 autres pôles médians sont bien équipés en équipements de proximité hormis le pôle de Saint-Laurent-Nouan et le pôle de Mer bien qu'il regroupe une population de près de 6 200 habitants (5ème pôle commercial du Loir-et-Cher).

Les équipements alimentaires des pôles commerciaux

Evolution des commerces de type alimentaires entre 2011 et 2016 sur les Pôles commerciaux en Loir-et-Cher



Les pôles commerciaux ont un taux d'équipement 2 fois supérieur au département pour les grandes surfaces alimentaires (Hypermarché supermarché) et légèrement moindre pour les équipements de proximité (épicerie supérette), un niveau proche de la moyenne pour les boulangeries et boulangeries charcuteries.

Le pôle de Blois gagne en équipements d'épicerie (+7) alors que celui de Romorantin-Lanthenay en perd (-3).

Le pôle de Vendôme perd 4 boulangeries alors que ceux de Montrichard et Salbris en gagnent (4 et 3).

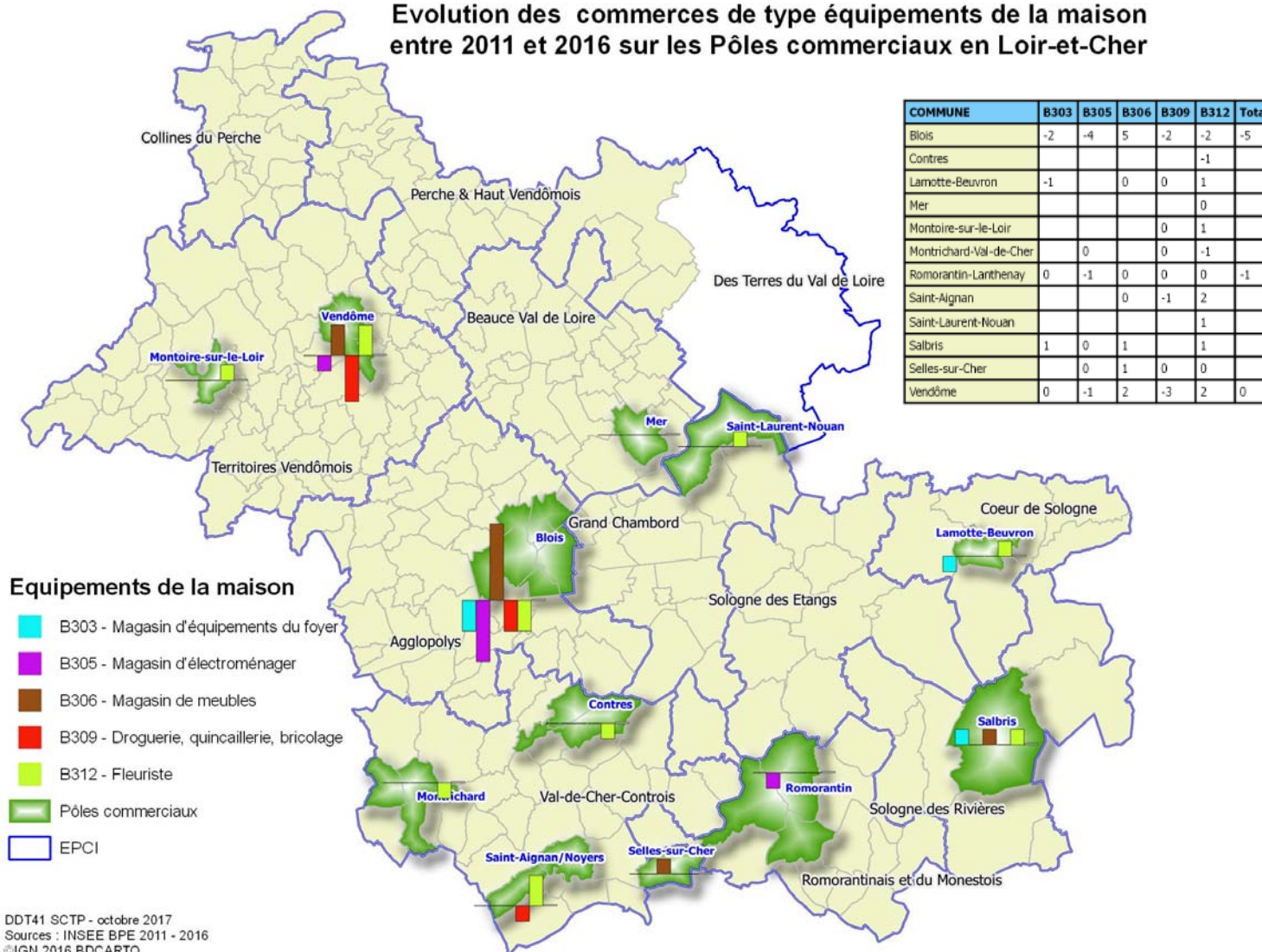
Le pôle de Blois voit disparaître 3 boucheries-charcuteries de même que le pôle de Montoire-sur-le-Loir alors que celui de Salbris compte 3 établissements supplémentaires.

Le pôle de Mer affiche le plus faible taux d'équipement en boucheries-charcuteries (1,61/10 000 hab.) suivi du pôle de Saint-Laurent-Nouan (2,32).

DDT41 SCTP - octobre 2017
Sources : INSEE BPE 2011 - 2016
©IGN 2016 BDCARTO

Les équipements de la maison des pôles commerciaux

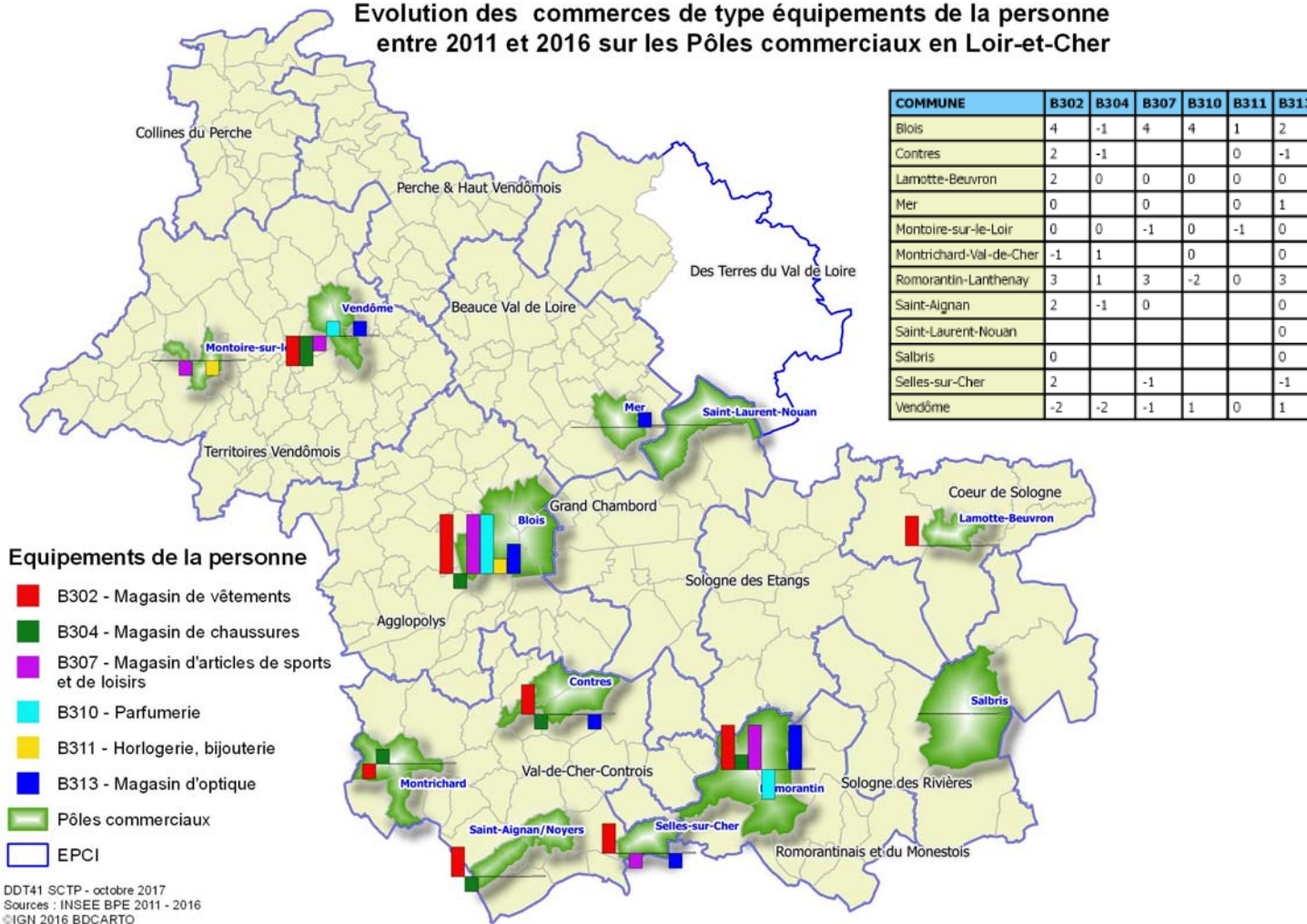
Evolution des commerces de type équipements de la maison entre 2011 et 2016 sur les Pôles commerciaux en Loir-et-Cher



Sur le département, les équipements de la maison diminuent plus particulièrement les magasins d'électroménagers, drogueries-quincailleries-bricolage alors que les magasins de meubles et le nombre de magasins de fleuristes augmentent. On retrouve les mêmes tendances pour les différents pôles commerciaux de Loir-et-Cher. Les drogueries diminuent sur Vendôme, Blois et Saint-Aignan-sur-Cher. Les magasins de fleurs ont une évolution contrastée, ils progressent sur Vendôme, Montoire-sur-Loir, Saint-Aignan-sur-Cher, Salbris, Lamotte-Beuvron alors qu'ils diminuent sur Blois, Contres et Montrichard-Val de Cher.

Les équipements à la personne des pôles commerciaux

Evolution des commerces de type équipements de la personne entre 2011 et 2016 sur les Pôles commerciaux en Loir-et-Cher



Les équipements à la personne sont un secteur en développement (magasins de vêtements, articles de sport, parfumerie, optique) hormis les magasins de chaussures (-9% en 5 ans).

Cette tendance globale se retrouvent sur les pôles commerciaux.

On note une diminution des magasins de vêtements sur Vendôme et Montrichard-Val de Cher.

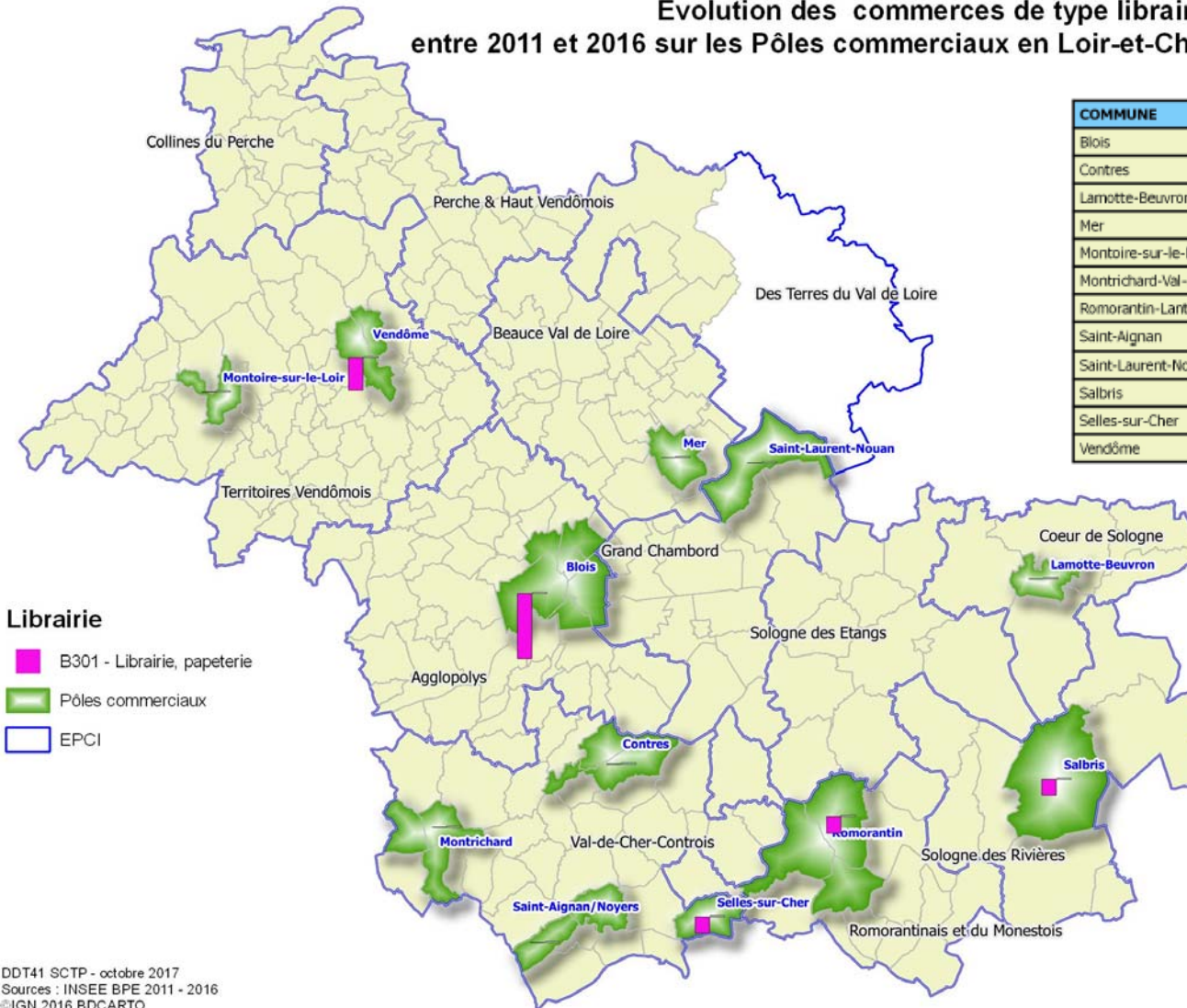
Les magasins d'optique se développent sur Blois, Romorantin-Lanthenay, Vendôme, Mer alors que les pôles de Selles-sur-Cher et Contres perdent un équipement.

Fort développement des parfumeries sur le pôle de Blois (+4 parfumeries sur la commune de Blois), une à Vendôme mais 2 en moins sur Romorantin-Lanthenay.

On dénombre une hausse sensible de magasins d'articles de sport sur Blois et Romorantin-Lanthenay.

Les équipements librairie-presse des pôles commerciaux

Evolution des commerces de type librairie entre 2011 et 2016 sur les Pôles commerciaux en Loir-et-Cher



Les équipements de librairie-tabac-presse accusent une baisse sensible, - 9 équipements, en 5 ans soit 14 %, tous localisés sur les pôles commerciaux. Ainsi le pôle de Blois perd 4 librairies, en fait 6 sur la commune de Blois alors qu'un nouveau équipement ouvre sur les communes de Vineuil et Saint-Gervais la Forêt.

Le pôle de Vendôme compte 2 équipements en moins et les pôles de Romorantin-Lanthenay, Selles-sur-Cher et Salbris en perdent un.

Librairie

- B301 - Librairie, papeterie
- Pôles commerciaux
- EPCI

DDT41 SCTP - octobre 2017
Sources : INSEE BPE 2011 - 2016
©IGN 2016 BDCARTO

Les déterminants associés à la vacance commerciale

| COM_2015 | EPCI_2017 | Taux de chômage | Taux de vacance logements | Taux de pauvreté | Niveau taxe foncière | Classement touristique | Perte ou gain de population | Perte ou gain d'équipements |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Blois | Agglopolys | 19,19 | 11,44 | 23,8 | | 1 | 338 | |
| La Chaussée-Saint-Victor | Agglopolys | 10,31 | 8,58 | 6,3 | | | 282 | |
| Saint-Denis-sur-Loire | Agglopolys | 8,20 | 6,73 | /// | | | 4 | |
| Saint-Gervais-la-Forêt | Agglopolys | 10,95 | 5,38 | /// | | | -79 | |
| Villebarou | Agglopolys | 9,46 | 5,50 | /// | | | -114 | |
| Vineuil | Agglopolys | 11,01 | 5,62 | 6,6 | | 1 | 613 | |
| Pôle Blois | | 16,65 | 10,19 | | Fort | | 1044 | 16 |
| Pruniers-en-Sologne | Romorantinais et du Monestois | 12,35 | 6,43 | 10,1 | | | 133 | |
| Romorantin-Lanthenay | Romorantinais et du Monestois | 16,70 | 13,05 | 18,3 | | 1 | 367 | |
| Villefranche-sur-Cher | Romorantinais et du Monestois | 9,80 | 6,92 | 10,0 | | | 98 | |
| Pôle Romorantin-Lanthenay | | 15,30 | 11,70 | | Fort | | 598 | 2 |
| Saint-Ouen | Territoires Vendômois | 11,12 | 6,30 | 7,3 | | | -144 | |
| Vendôme | Territoires Vendômois | 18,65 | 11,50 | 19,9 | | 1 | -92 | |
| Pôle Vendôme | | 17,39 | 10,74 | | Fort | | -236 | -7 |
| Montoire-sur-le-Loir | Territoires Vendômois | | | | | | | |
| Pôle Montoire-sur-le-Loir | | 10,73 | 12,61 | 10,7 | | 1 | -239 | -3 |
| Mer | Beauce Val de Loire | | | | | | | |
| Pôle Mer | | 14,27 | 7,60 | 14,8 | Fort | 1 | 144 | -5 |
| Contres | Val-de-Cher-Controis | 13,84 | 10,44 | 13,3 | | 1 | 163 | |
| Fresnes | Val-de-Cher-Controis | 8,35 | 6,17 | /// | | | 107 | |
| Pôle Contres | | 12,38 | 9,50 | | Fort | | 270 | -2 |
| Noyers-sur-Cher | Val-de-Cher-Controis | 12,48 | 10,60 | 15,6 | | 1 | -100 | |
| Saint-Aignan | Val-de-Cher-Controis | 19,59 | 15,91 | 18,1 | | 1 | -301 | |
| Pôle Noyers-sur-Cher | | 15,98 | 13,51 | | | | -401 | -1 |
| Selles-sur-Cher | Val-de-Cher-Controis | | | | | | | |
| Pôle Selles-sur-Cher | | 19,32 | 15,29 | 17,7 | Fort | 1 | 35 | -2 |
| Lamotte-Beuvron | Coeur de Sologne | | | | | | | |
| Pôle Lamotte-Beuvron | | 14,33 | 11,45 | 12,4 | Fort | 1 | 79 | 1 |
| Salbris | Sologne des Rivières | | | | | | | |
| Pôle Salbris | | 14,37 | 16,18 | 13,4 | Fort | 1 | -284 | 0 |
| Chissay-en-Touraine | Val-de-Cher-Controis | 10,96 | 8,05 | /// | | | 29 | |
| Faverolles-sur-Cher | Val-de-Cher-Controis | 10,53 | 6,80 | /// | | | 46 | |
| Montrichard | Val-de-Cher-Controis | 17,30 | 16,63 | 13,6 | | 1 | 484 | |
| Pôle Montrichard | | 14,60 | 13,66 | | | | 559 | 1 |
| Saint-Laurent-Nouan | Grand Chambord | | | | | | | |
| Pôle Saint-Laurent-Nouan | | 11,69 | 10,54 | /// | Faible | 1 | 89 | -2 |
| Loir-et-Cher | | 12,41 | 10,05 | 12,4 | | | | |
| France | | 13,99 | 7,90 | 14,5 | | | | |

Les principaux pôles commerciaux affichent plusieurs facteurs associés à une vacance élevée (taux de chômage élevé, taux de vacance de logements, taux de pauvreté, niveau de taxe foncière, perte de population).