

ANALYSE DE MARCHÉ

SPECIMEN

CREATION D'UN COMMERCE MULTISERVICE
A LIGARDES



- 
1. LE PROJET
 2. ELEMENTS DE CADRAGE
 3. ANALYSE DE MARCHÉ
 4. PRÉCONISATIONS

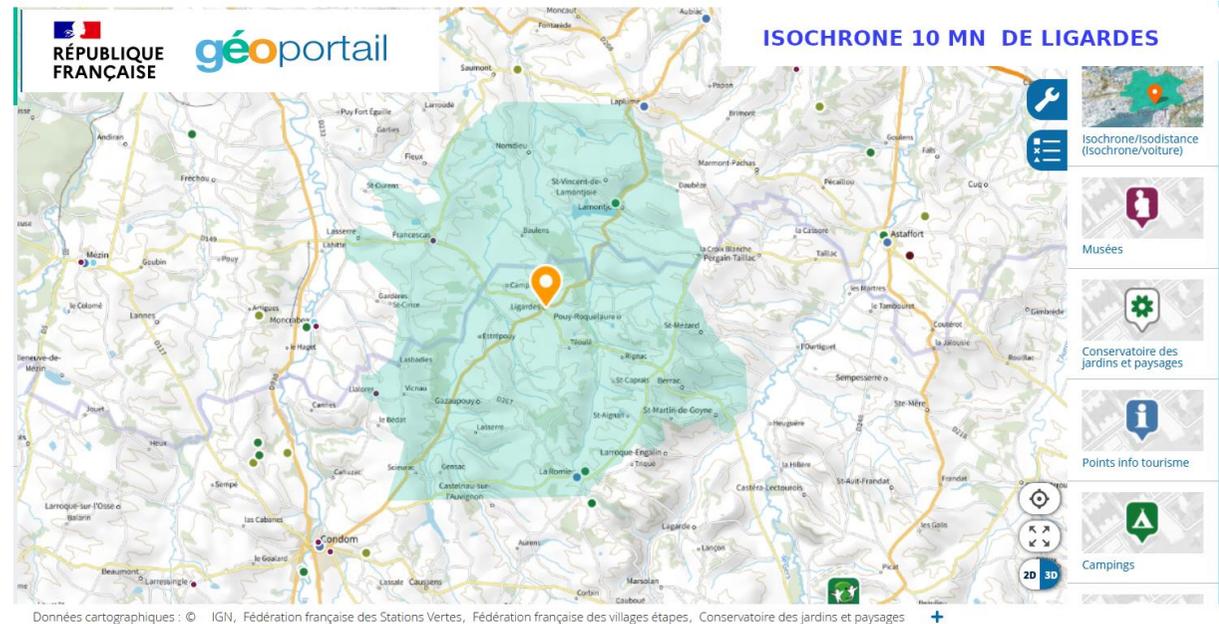


Cette partie présentera les :

-Éléments de contexte

-Projet

-Recensement de la circulation



PRÉSENTATION DE LA ZONE D'IMPLANTATION

Ligardes

Département :	Gers
Région :	Occitanie
Arrondissement :	Condom
Canton :	Lectoure-Lomagne
Intercommunalité :	CC de la Tenarèze
SCoT :	SCoT de Gascogne
Code de la commune :	32212

Population 2018 :	216 habitants
Superficie :	11,30 km ²
Densité :	19 hab./km ²
Altitude minimum	77 mètres
Altitude maximum	182 mètres



COMPOSITION DE L'OFFRE COMMERCIALE DE LA COMMUNE DE LIGARDES

Le village ne compte plus de commerce de détail alimentaire de proximité .

Un ETS de commerce de gros de fruits et légumes primeurs est inscrit au RCS du GERS (vente sur les marchés) .

Un service de réparation automobile est enregistré au lieu dit « Mounac »

Nombre de commerces	2015	2020	2022	Evolution 2015 - 2020	
Alimentaire	1	1	1	+0	+0,0%
Automobile, moto	1	1	1	+0	+0,0%
Bazar, occasion, divers			1	+0	
Total	2	2	3	+0	+0,0%

Effectifs salariés	2015	2020	Evolution 2015 - 2020	
Alimentaire	3	3	+0	+0,0%
Total	3	3	+0	+0,0%

Nombre de services	2015	2022	Evolution 2015 - 2022
Cafés, restaurants	1	0	-1

Source : Fichier des CCI d'Occitanie

Source : Fichier des CCI d'Occitanie



OFFRE COMMERCIALE A MOINS DE 10 MN EN VOITURE

Ligardes

Commerce de gros fruits et légumes en magasin spécialisé (4721Z) - SUBIRADE PRIMEURS

Gazaupouy

Restauration traditionnelle (5610A) - LE GARREC LAURENT

Francescas (5KM)

PROXY Chez Fred et Aurélie

Epicerie Au Bout du Monde

Boulangerie pâtisserie CANAZILLES

Boulangerie pâtisserie Olivier Alain

Boucherie Charcuterie Steelandt

La Romieu

Saveur et Qualité – caviste

Boulangerie Pâtisserie le Fournil de La Romieu

Source : INSEE - 03/05/2022

OFFRE COMMERCIALE ALIMENTAIRE de type GSA la plus proche :

LAPLUME (12 MN) – INTERMARCHÉ CONTACT

CONDOM (15 MN) - Supermarchés INTERMARCHÉ , LDL et CARREFOUR

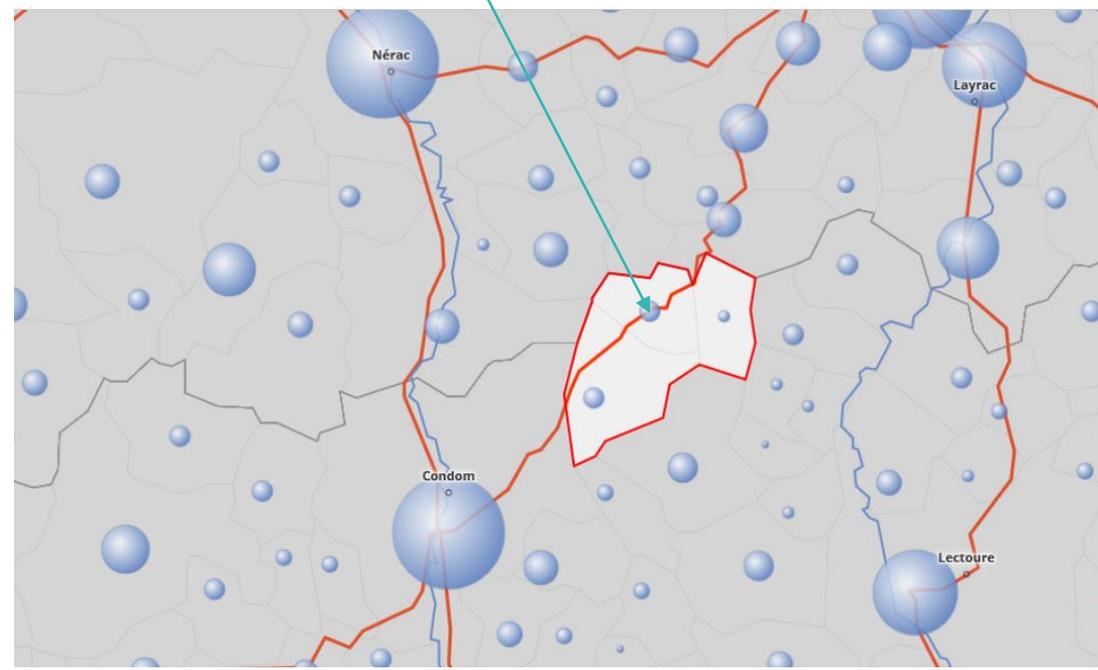


ZONE DE CHALANDISE (ZC) - POPULATION - 2018

Nombre d'habitants	2013	2018	Taux de variation annuel 2013 - 2018
Zone primaire : Ligardes	212	216	+0,4%
Zone secondaire : Pouy Roquelaure	127	121	-1,0%
Zone tertiaire : Gazaupouy	295	285	-0,7%
Zone de chalandise	634	622	-0,4%

Nombre d'habitants	2013	2018	Taux de variation annuel 2013 - 2018
Zone primaire : Ligardes	212	216	+0,4%
Variation due au solde naturel			+1,0%
Variation due au solde des entrées-sorties			-0,7%

Ligardes





POPULATION - 2018

Population de plus de 15 ans par CSP	Zone de chalandise		Département	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Agriculteurs exploitants	66	12%	5 536	3%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	56	10%	7 247	4%
Cadres, Profession intellectuelle supérieure	26	5%	9 563	6%
Professions intermédiaires	31	6%	19 822	12%
Employés	66	12%	23 414	14%
Ouvriers	76	14%	18 626	11%
Retraités	173	32%	57 606	35%
Autres	45	8%	20 709	13%

Population par âge	Zone de chalandise			Département	
	Femmes	Hommes	Total	Total	Pourcentage
de 0 à 14 ans	32	36	69	11%	15%
de 15 à 29 ans	26	31	56	9%	13%
de 30 à 44 ans	44	46	91	15%	16%
de 45 à 59 ans	86	66	152	24%	22%
de 60 à 74 ans	75	98	173	28%	22%
de 75 ans ou plus	48	34	82	13%	14%
Total	311	311	622	100%	100%

	Zone de chalandise	Département
Indice de jeunesse* :	36,5	58,1

* Rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus.

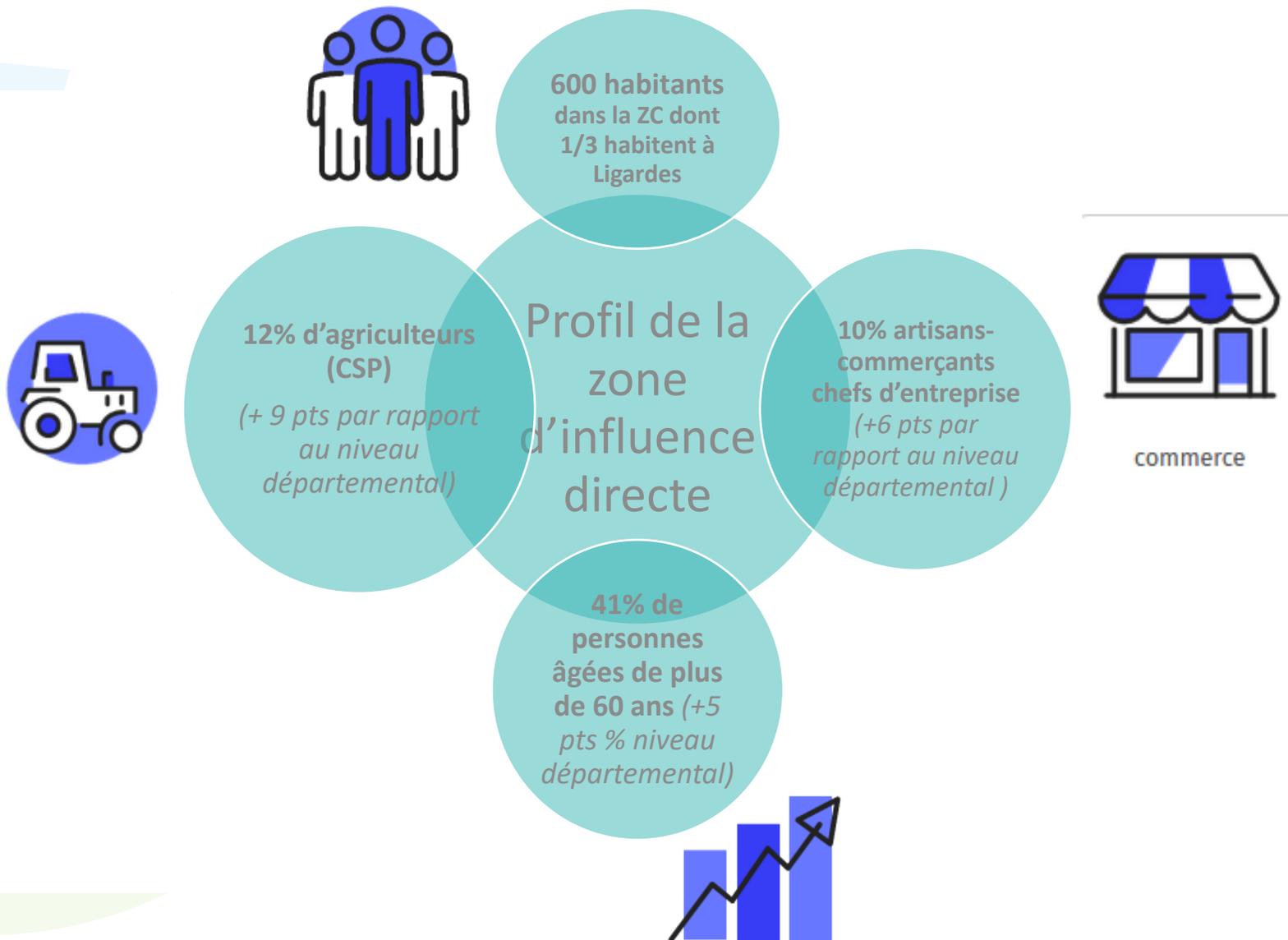
Source : Insee





POPULATION - 2018

Population de plus de 15 ans par CSP	Zone primaire	Zone secondaire	Zone tertiaire	Ensemble de la zone de chalandise	Département
Agriculteurs exploitants	15%	4%	13,6%	12%	3%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	8%	9%	13,6%	10%	4%
Cadres, Profession intellectuelle supérieure	0%	9%	6,8%	5%	6%
Professions intermédiaires	3%	4%	9,1%	6%	12%
Employés	16%	9%	11,4%	12%	14%
Ouvriers	18%	4%	15,9%	14%	11%
Retraités	31%	48%	25,0%	32%	35%
Autres	10%	13%	4,5%	8%	13%
Total	100%	100%	100,0%	100%	100%
Population par âge	Zone primaire	Zone secondaire	Zone tertiaire	Ensemble de la zone de chalandise	Département
de 0 à 14 ans	11%	12%	11%	11%	15%
de 15 à 29 ans	7%	7%	11%	9%	13%
de 30 à 44 ans	18%	13%	12%	15%	16%
de 45 à 59 ans	23%	26%	25%	24%	22%
de 60 à 74 ans	29%	30%	26%	28%	21%
de 75 ans ou plus	13%	12%	14%	13%	14%
Total	100%	100%	100%	100%	100%





MÉNAGES, LOGEMENTS - 2018

Ménages par type	Zone de chalandise		Département
Ménage d'une personne	82	28%	36%
Famille monoparentale	5	2%	9%
Couple sans enfant	123	42%	31%
Couple avec enfant(s)	76	26%	22%
Autres sans famille	5	2%	2%
Total	291	100%	100%

Nombre moyen de personnes par ménage : **2,13** (Département : **2,10**)

Part des ménages sans voiture : **7,3%** (Département : **9,3%**)

Logements par destination	Zone de chalandise		Département
Résidences principales	297	74%	80%
Résidences secondaires	63	16%	10%
Logements vacants	39	10%	11%
Total	399	100%	100%

Logements par type	Zone de chalandise		Département
Appartements	12	3%	18%
Maisons	385	97%	82%
Total	397	100%	100%

MÉNAGES, LOGEMENTS - 2018

Nombre de ménages	2013	2018	Taux de variation annuel 2013 - 2018
Zone primaire	95	100	+0,9%
Zone secondaire	56	55	-0,4%
Zone tertiaire	124	136	+1,9%
Zone de chalandise	275	291	+1,1%
Gers	85 466	88 799	+0,8%
Occitanie	2 565	2 730	+1,3%
	375	744	

Source : Insee

Résidences secondaires	Zone de chalandise
Zone primaire	17
Zone secondaire	16
Zone tertiaire	30
Zone de chalandise	63

Source : Insee - 2018

MÉNAGES, LOGEMENTS - 2018

Ménages par type	Zone primaire	Zone secondaire	Zone tertiaire	Ensemble de la zone de chalandise	Département
Ménage d'une personne	31%	18%	31%	28%	36%
Famille monoparentale	5%	0%	0%	2%	9%
Couple sans enfant	40%	45%	42%	42%	31%
Couple avec enfant(s)	24%	27%	27%	26%	22%
Autres sans famille	0%	9%	0%	2%	2%
Total	100%	100%	100%	100%	100%
Nombre moyen de personnes par ménage :	2,13	2,18	2,12	2,13	2,10
Part des ménages sans voiture :	12,1%	1,8%	5,9%	7,3%	9,3%
Logements par destination	Zone primaire	Zone secondaire	Zone tertiaire	Ensemble de la zone de chalandise	Département
Résidences principales	75%	71%	75%	74%	80%
Résidences secondaires	13%	21%	16%	16%	10%
Logements vacants	12%	9%	9%	10%	11%
Total	100%	100%	100%	100%	100%
Logements par type	Zone primaire	Zone secondaire	Zone tertiaire	Ensemble de la zone de chalandise	Département
Logement type - Appartements	3%	0%	5%	3%	18%
Logement type - Maisons	97%	100%	95%	97%	82%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Insee - 2018

POPULATION ACTIVE et EMPLOIS 2018

ACTIFS	Personnes	
Zone primaire : Ligardes	97	35%
Ensemble de la zone de chalandise	277	100%

EMPLOIS SUR LA COMMUNE	Personnes	
Zone primaire : Ligardes	41	30%
Ensemble de la zone de chalandise	134	100%

Source : Insee - 2018

	Ligardes	Département
Indicateur de concentration de l'emploi * :	42	91

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone (ici la commune) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone..

Source : Insee - 2018

DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL DE LA COMMUNE D'IMPLANTATION : LIGARDES - 2018

LIEUX DE TRAVAIL DES ACTIFS DE LA COMMUNE D'IMPLANTATION (Flux sortants)

Lieux de travail	Personnes	
Zone primaire : Ligardes	35	35%
Ensemble de la zone de chalandise	35	35%
Ensemble des actifs	99	100%

10 PRINCIPALES VILLES DE TRAVAIL DES ACTIFS DE LA COMMUNE D'IMPLANTATION (Flux sortants)

Ligardes	35	35%
Mézin	14	15%
Agen	10	10%
Francescas	10	10%
Laplume	5	5%
Parleboscq	5	5%
Nérac	5	5%
Roquefort	5	5%
Condom	5	5%
Estillac	5	5%
Total	99	100%

Source : Insee - 2018

LIEUX DE RÉSIDENCE DES PERSONNES QUI TRAVAILLENT DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION (Flux entrants)

Lieux de résidence	Personnes	
Zone primaire	35	85%
Ensemble de la zone de chalandise	35	85%
Ensemble des emplois	41	100%

3 PRINCIPALES VILLES DE RÉSIDENCE DES PERSONNES QUI TRAVAILLENT DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION (Flux entrants)

Ligardes	35	85%
Larressingle	5	12%
Auch	1	2%
Total	41	



> 35% des actifs de la commune travaillent à Ligardes (65% « sortent » de la commune)
> 85% des personnes travaillant sur la commune habitent à Ligardes (15% viennent de l'extérieur)

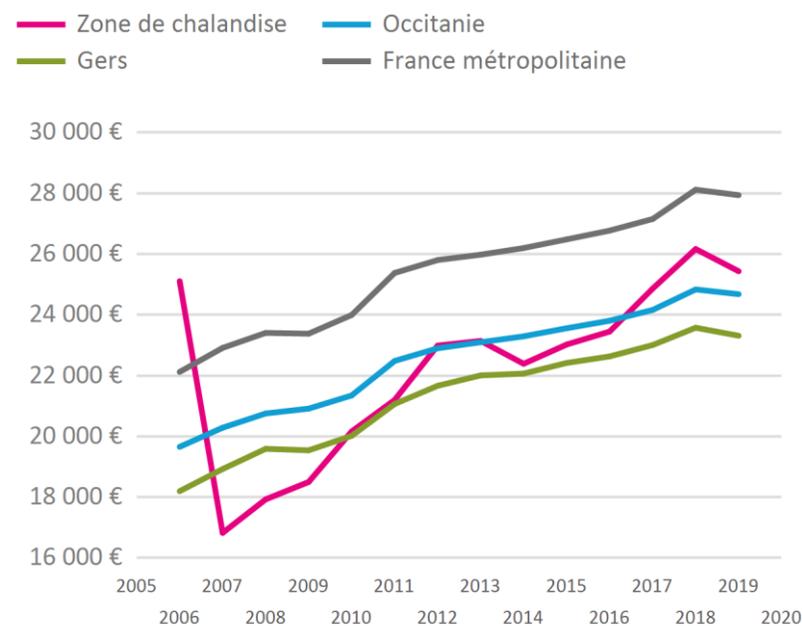
REVENU

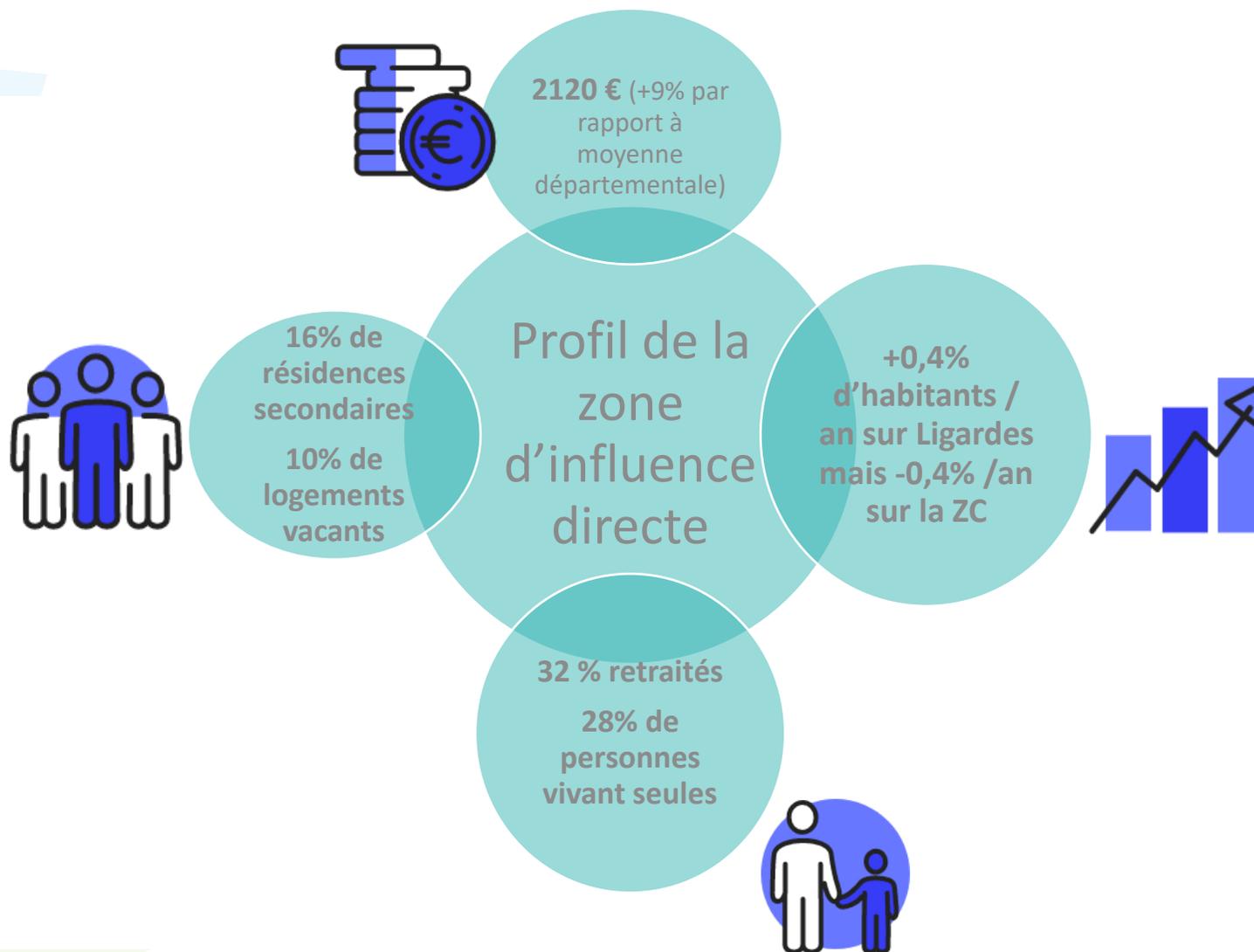
2019	Part des foyers fiscaux imposés
Zone de chalandise	47%
Gers	46%
Occitanie	47%
France métropolitaine	51%

2019	Revenu mensuel moyen
Zone de chalandise	2 120 €
Gers	1 943 €
Occitanie	2 057 €
France métropolitaine	2 328 €

Source : Direction Générale des Impôts - Impôt sur le revenu

EVOLUTION DU REVENU ANNUEL MOYEN







LE MARCHÉ NATIONAL

Dépense nationale en millions d'euros	2020	Évolution 2019 - 2020	Budget annuel moyen par ménage
Alimentaire	184 954 M€	+5,9%	6 089,56 €
Autres épicerie salée (préparation culinaire)	5 094 M€	+13,6%	167,72 €
Autres épicerie sucrée (petit déjeuner)	8 123 M€	+7,8%	267,45 €
Beurre, oeufs	3 476 M€	+8,9%	114,45 €
Boissons alcoolisées	21 447 M€	+0,6%	706,14 €
Boissons non alcoolisées	10 027 M€	+0,7%	330,14 €
Boucherie	17 830 M€	+8,8%	587,05 €
Boulangerie, pâtisserie fraîche	18 263 M€	+1,5%	601,30 €
Charcuteries, salaisons	18 187 M€	+8,6%	598,80 €
Confiserie, chocolaterie	13 170 M€	+2,1%	433,62 €
Conserves, plats préparés	18 822 M€	+3,8%	619,71 €
Fromage	12 610 M€	+7,7%	415,18 €
Fruits frais	11 915 M€	+12,3%	392,30 €
Lait, yaourts et produits laitiers	8 265 M€	+5,3%	272,12 €
Légumes frais	14 329 M€	+11,5%	471,78 €
Pâtes et riz	3 396 M€	+10,7%	111,81 €
Divers	17 170 M€	-33,7%	565,32 €
Restauration rapide	17 170 M€	-33,7%	565,32 €
Total	202 124 M€	+0,7%	6 654,88 €

Source : Insee, CCI France



LE MARCHÉ DE LA ZONE DE CHALANDISE

Dépense commercialisable 2020	Zone primaire	Zone secondaire	Zone tertiaire	Zone de chalandise
Alimentaire				
Autres épicerie salée (préparation culinaire)				
Autres épicerie sucrée (petit déjeuner)				
Beurre, oeufs				
Boissons alcoolisées				
Boissons non alcoolisées				
Boucherie				
Boulangerie, pâtisserie fraîche				
Charcuteries, salaisons				
Confiserie, chocolaterie				
Conserves, plats préparés				
Fromage				
Fruits frais				
Lait, yaourts et produits laitiers				
Légumes frais				
Pâtes et riz				
Divers				
Restauration rapide				
Total	€	400 €	€	€



Budget annuel moyen par ménage 2020 et IDC de la zone	Zone primaire IDC	Zone secondaire IDC	Zone tertiaire IDC	Zone de chalandise IDC
Alimentaire				
Autres épicerie salée (préparation culinaire)				
Autres épicerie sucrée (petit déjeuner)				
Beurre, oeufs				
Boissons alcoolisées				
Boissons non alcoolisées				
Boucherie				
Boulangerie, pâtisserie fraîche				
Charcuteries, salaisons				
Confiserie, chocolaterie				
Conserves, plats préparés				
Fromage				
Fruits frais				
Lait, yaourts et produits laitiers				
Légumes frais				
Pâtes et riz				
Divers				
Restauration rapide				
Total	€ 91,50	€ 109,42	€ 95,76	6 447 € 96,87

Source : Insee, CCI France



Note méthodologique

Les dépenses commercialisables des ménages de la zone de chalandise se calculent par extrapolation des données nationales, corrigées des disparités de comportement liées aux particularismes locaux et sociologiques.

Les consommations moyennes par ménage et par an au niveau national (Budget annuel moyen des ménages) sont estimées, pour chacun des produits, par la consommation nationale totale divisée par le nombre de ménages en France la même année.

Les indices de disparité de consommation (IDC) donnent, pour les produits considérés, l'écart entre la consommation nationale (100) et la consommation du quartier. Ils s'interprètent de la façon suivante :

- Les ménages dont l'IDC s'élève à 90,2 consomment **9,8 % de moins** du produit que la moyenne nationale.
- Les ménages dont l'IDC s'élève à 101,2 consomment **1,2 % de plus**.

La dépense commercialisable des ménages de la zone de chalandise d'un produit se calcule en multipliant le nombre de ménages par la dépense moyenne d'un ménage au niveau national et, par l'IDC du produit.

PARTS DE MARCHÉ DU COMMERCE DE DÉTAIL SELON LA FORME DE VENTE EN 2018 : PRODUITS ALIMENTAIRES - *pour l'activité du projet*

Forme de vente	Parts de marché (en % de la valeur TTC) au niveau national en 2018	GERS 2019
Alimentation spécialisée		
Boulangeries-Pâtisseries		
Boucheries-charcuteries		
Autres magasins d'alimentation spécialisée		
Petites surfaces d'alimentation générale et magasins de produits surgelés		
Grandes surfaces d'alimentation générale		
Grands magasins et autres magasins non alimentaires non spécialisés		
Magasins non alimentaires spécialisés		
Commerce hors magasin – vente directe producteur		
Eventaires et marchés		
Vente à distance		
Autres formes -		-
Total		

Note :



Compte tenu des éléments de marchés :

--nnnnnn
nnnnnnnn
-
-

La part de marché estimée du projet varie entre:

% et % pour l'alimentation générale
% et % pour la partie snack-restauration rapide

*Cette simulation est donnée à titre indicatif :
Elle reste à affiner par le porteur de projet en
fonction du positionnement, des activités
annexes développées et de la largeur des
gammes de produits présentées notamment sur
le poste pain, pâtisserie ou offre de produits
locaux (fruits, légumes, conserves....)*

Source : CCI du GERS- Observatoire du Commerce et de la Consommation – 2019/2020

Alimentation générale	Part de marché du projet (%)	
	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Zone primaire		
Zone secondaire		
Zone tertiaire		
Ensemble de la zone de chalandise		

Restauration rapide	Part de marché du projet (%)	
	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Zone primaire		
Zone secondaire		
Zone tertiaire		
Ensemble de la zone de chalandise		



ANALYSE DE MARCHÉ - ESTIMATION DES PARTS DE MARCHÉ DU PROJET



Multiservice HYPOTHÈSE BASSE	Marché théorique en 2020 € TTC	Part de marché % Hypothèse basse	Chiffre d'affaires potentiel € TTC
Alimentation			
Zone primaire			
Zone secondaire			
Zone tertiaire			
Ensemble			
CA clients extérieurs à la zone de chalandise		%	
Chiffre d'affaires total Alimentation TTC			
Snack – restauration rapide			
Zone primaire			
Zone secondaire			
Zone tertiaire			
Ensemble			
CA clients extérieurs à la zone de chalandise			
Chiffre d'affaires total Snack restauration rapide TTC			
Chiffre d'affaires total potentiel TTC			

Note :



ANALYSE DE MARCHÉ - ESTIMATION DES PARTS DE MARCHÉ DU PROJET



Multiservice HYPOTHESE HAUTE	Marché théorique en 2020 € TTC	Part de marché % Hypothèse basse	Chiffre d'affaires potentiel € TTC
Alimentation			
Zone primaire			
Zone secondaire			
Zone tertiaire			
Ensemble			
CA clients extérieurs à la zone de chalandise			
Chiffre d'affaires total Alimentation TTC			
Snack – restauration rapide			
Zone primaire			
Zone secondaire			
Zone tertiaire			
Ensemble			
CA clients extérieurs à la zone de chalandise			
Chiffre d'affaires total Snack restauration rapide TTC			
Chiffre d'affaires total potentiel TTC			

Note :



Cette partie présentera :

- **La synthèse : ce qu'il faut retenir de l'analyse du marché local pour le projet**
- **les préconisations de la CCI du GERS**

Commune d'implantation

32212 Ligardes

Zone primaire

Condom

322120000 Ligardes

Zone secondaire

Lecture

323280000 Pouy-Roquelaure

Zone tertiaire

Condom

321430000 Gazaupouy

Communes de la zone de chalandise

Communes de la zone de chalandise			Codes postaux
Zone primaire	32212	Ligardes	32480
Zone secondaire	32328	Pouy-Roquelaure	32480
Zone tertiaire	32143	Gazaupouy	32480

Concurrence

1013B	Charcuterie
1071B	Cuisson de produits de boulangerie
1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
1071D	Pâtisserie
4711A	Commerce de détail de produits surgelés
4711B	Commerce d'alimentation générale
4711C	Supérettes
4711D	Supermarchés
4711F	Hypermarchés
4721Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
4722Z	Comm. détail viandes & produits à base de viande (magas. spéc.)
4723Z	Comm. détail poissons crustacés & mollusques (magasin spécialisé)
4724Z	Comm. détail pain pâtisserie & confiserie (magasin spécialisé)
4725Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
5610A	Restauration traditionnelle
5610B	Cafétérias et autres libres-services
5610C	Restauration de type rapide
5630Z	Débits de boissons



CCI GERS

Place Jean David

BP 10181

32004 AUCH CEDEX

Téléphone : 05 62 61 62 61