



Les nouveaux défis du commerce rural

Atelier N°5 du cycle d'animation territorial



AULA
AGENCE D'URBANISME
DE L'ARTOIS



**LESTOUX &
ASSOCIÉS**

- 18h :** Introduction par Madame Carole Bogaert, Directrice de l'AULA,
- 18h10 :** Apport en expertise et benchmark par David Lestoux, expert commerce et centre-ville,
- 18h45 :** Présentation des démarches d'accompagnement des TPE et ESS par Fanny Lienart, chargée de mission, Pas-de-Calais Actif,
- 19h10 :** co-construction « Imaginons le multiple rural de demain »,
- 19h55 :** conclusion par Madame Carole Bogaert.



Pourquoi
une nouvelle ruralité et
un nouveau commerce à
imaginer?

Les dernières analyses menées sur les territoires ruraux font émerger des mutations fortes qui conduisent même à s'interroger sur le concept même de ruralité :

Enseignement N°1 :

Un renouvellement de population sans précédent.

Enseignement N°2 :

Une mobilité vers les bassins de vie extérieurs qui s'accélère.

Enseignement N°3 :

Des profils de néo-ruraux plus péri-urbains que ruraux

Enseignement N°4 :

Une exigence d'attractivité et de services beaucoup plus forte.

Enseignement N°5 :

Un vieillissement qui reste marqué des la population

Avec une offre qui se densifie et une population beaucoup plus mobile, les seuils de rentabilité des commerces évoluent

Boulangerie :

1 600 habitants minimum sur le bassin de vie (5 min de déplacement), peut être diminué à 1 200 habitants à conditions de flux routiers importants

Boucherie :

2 500 habitants minimum et à condition de proposer une offre en traiteurs et plats prêts à consommer.

Superette ou multiple rural :

1 000 habitants à conditions de proposer une palette de service large et de proposer une amplitude horaires forte en soirée et le week end.

Plus que jamais
innovation et
multifonctionnalité
deviennent des
facteurs clés de
succès

Hybridation des
commerces

Centre-bourg
connecté

Lien avec le
terroir

Concentration
de population



Des exemples pour s'inspirer



La Caravane du Bien être – Institut de Beauté mobile



Liliroulotte, librairie mobile



Livraison en points de dépôt de produits du terroir



Livraison à domicile de produits du terroir



Food trucks et marchés de food trucks





Drive fermier à
Ham



Drive fermier
Bethunois



Drive fermier et
distributeur de pain
à Hazebrouck



Distributeurs de
Pizza



Proposer un modèle innovant d'implantation de commerces multi-services, physiques et connectés dans les zones rurales. C'est le crédo de la start-up Comptoir de campagne. « *La stratégie de développement consiste à ouvrir des réseaux de 5 à 6 commerces sur un même territoire afin de mutualiser les moyens. Pour chaque commerce, l'embauche de deux personnes habitant à proximité est favorisée* »

Concrètement, les trois commerces physiques ouverts à ce jour proposent des produits artisanaux et locaux, des services comme La Poste, cordonnerie, pressing, retouche, repassage, livraison, gaz, fleurs, livres, SNCF (TGV et TER), etc., ainsi qu'une offre de salon de thé et de cantine sur place ou à emporter. Ils accueillent aussi des animations telles que des ateliers enfants, des dégustations, des visites d'artisans et d'exploitations agricoles, des conférences, etc. Les boutiques en ligne permettent, elles, de commander les produits du magasin, qui peuvent être livrés dans la boutique ou dans des boxes de retrait





A vous de jouer
pour s'inspirer

Commune de Germigny les prés



Je suis maire
de la
commune
Germigny les
Pré, 750
habitants.

Population :
en croissance, composé
d'actifs travaillant et de
retraités

Spécificités :
Un commerce de
restauration qui va
fermer et absence de
commerce alimentaire

Mon objectif :
Proposer une nouvelle offre
en restauration et
alimentation

24 500

La commune de Germigny-des-Prés est rattachée à la **Communauté de communes du Val de Sully** qui regroupe 19 communes et près de 24 500 habitants.

Germigny-des-Prés fait partie des communes les moins peuplées de cette intercommunalité. Elle se positionne à la limite avec la communauté de communes des Loges (Châteauneuf-sur-Loire).

2 800

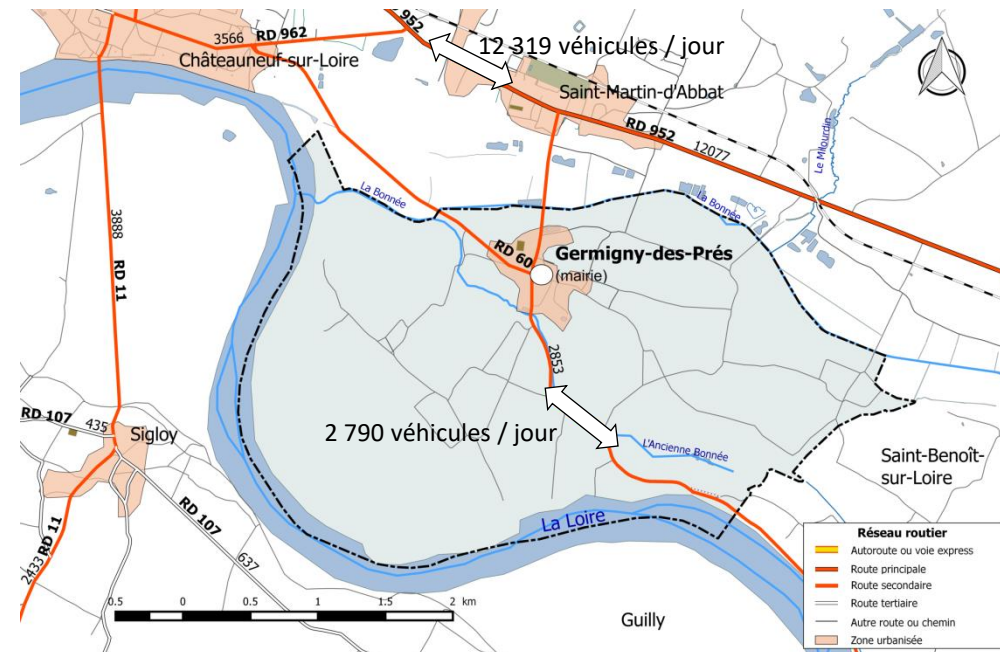
Son positionnement géographique est en léger décalage avec l'axe principal de flux automobile la RD952 qui génère 12 319 véhicules par jour.

Le bourg se **positionne en bordure de la D60**. Le flux sur cet axe secondaire est modéré avec moins de 2800 véhicules/jour soit 4 fois moins que le flux généré à l'entrée de Châteauneuf sur Loire.

Enjeu pour le projet

Un flux routier qui échappe au bourg de Germigny-des-Prés et potentiellement court circuiter par les restaurants de Saint Martin d'Abbat.

Positionnement géographique et flux routier



D60

Le bar-restaurant concerné par la réflexion de relance se positionne au cœur du bourg, à l'**intersection** des principaux axes de traversée de la commune. Sa visibilité est idéale en provenance de l'Est compte tenu de la courbe de la D60.

211 m²

Le bâtiment actuellement à vendre est composé d'un ancien bar et d'un logement comprenant 3 chambres à l'étage. L'ensemble des équipements professionnels ont été vendus dans le cadre de la liquidation judiciaire du dernier gérant. Ce bâtiment de 211 m² comprenant une cour et un auvent de 40 m² est à vendre 166 K€ (hors FAI).

13

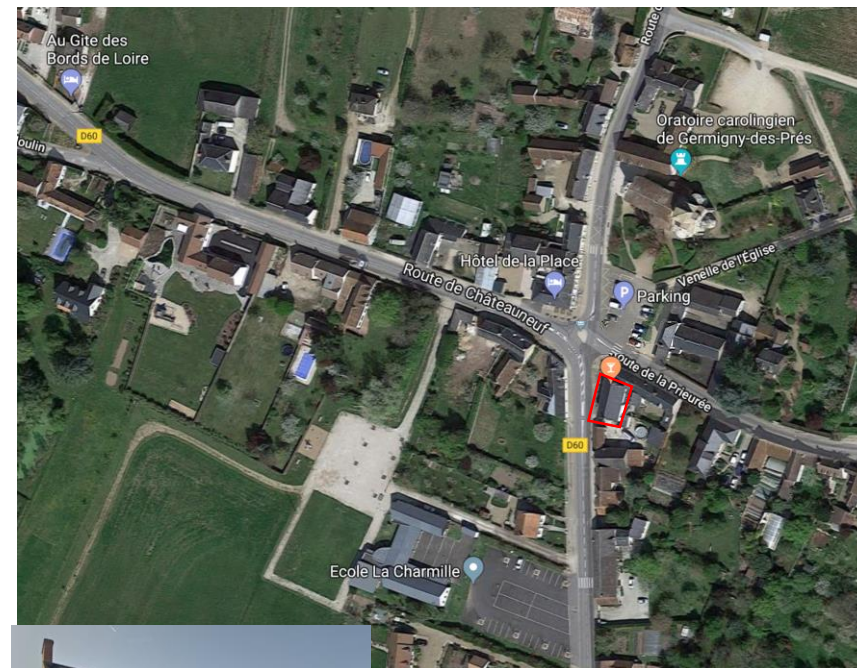
Par ailleurs l'environnement immédiat du site est marqué par :

- La présence d'un **parking de 13 places** qui fait face à la Mairie
- La présence de l'hôtel-restaurant de la Place (2 étoiles) qui compte 14 chambres.
- L'école primaire La Charmille à 50 mètres.
- L'office du tourisme et l'Oratoire carolingien.

Enjeu pour le projet

Un positionnement idéal au cœur du bourg et une complémentarité à conforter avec l'hôtel-restaurant existant.

Positionnement géographique



51 000

Avec plus de 51 000 visiteurs en 2016, l'**Oratoire Carolingien de Germigny-des-Prés** est 4^e site touristique le plus visité du département. A noter la proximité du Château-de-Sully sur Loire situé à moins de 14 km, 2nd site le plus visité avec plus de 59 000 entrées.

99 000

Avec plus de 99 000 visiteurs, le **parc floral de la Source** à Orléans reste le site touristique le plus visité du département malgré une baisse de 8% par rapport à 2014. De fait Germigny-des-Prés se positionne à moins de 30 km de la préfecture du Loiret regroupant 8 des principaux musées du département dont le muséum d'histoire naturel et le musée des Beaux-Arts qui enregistrent plus de 50 000 visiteurs par an.

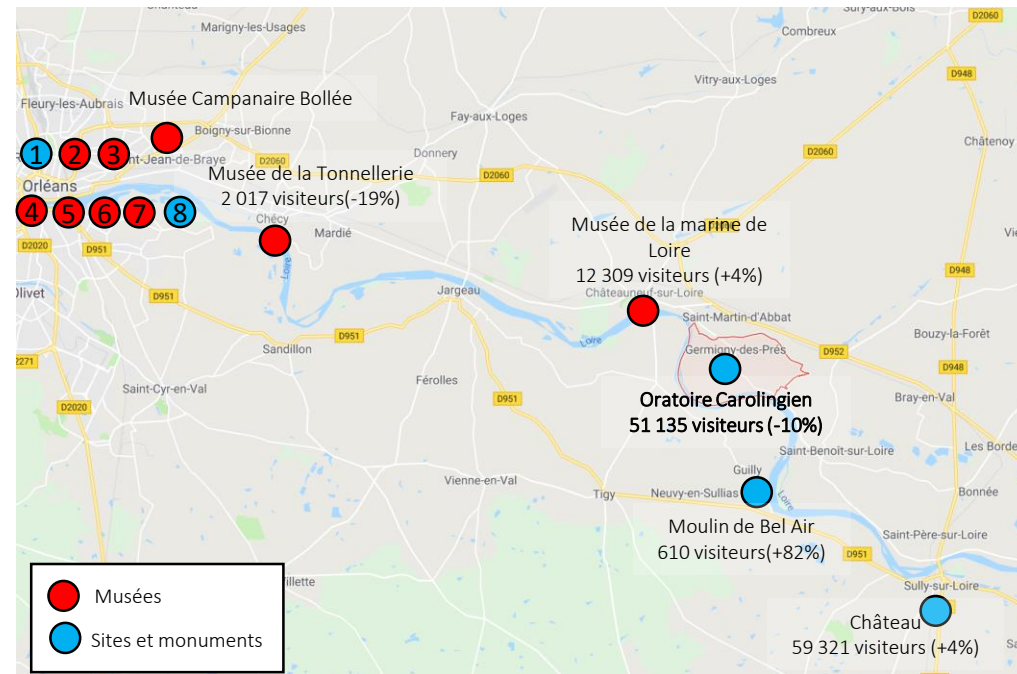
89%

Même si les données sont partielles, l'agence de développement du tourisme du Loiret estime que la part des visiteurs sur ces sites sont Français à 89 %. Les Allemands, les Néerlandais, les Britanniques et les Espagnols constituent les principales nationalités étrangères. Dans une moindre mesure, on retrouve les Belges et les Italiens.

Enjeu pour le projet

Une présence à proximité immédiate du site de l'un des sites touristiques les plus visités du Loiret avec l'Oratoire Carolingien

Principaux musée et sites touristiques dans l'environnement de Germigny-des-Prés (nombre de visiteurs en 2016 et évolution depuis 2014)



	Sites à Orléans	Visiteurs 2016	Evolution 14/16
1	Parc Floral de la Source	99 691	-8%
2	Musée des Beaux-Arts	59 001	+14%
3	Hôtel Groslot	52 065	+14%
4	Les Turbulences FRAC Centre	31 773	+17%
5	Maison Jeanne d'Arc	13 315	-8%
6	CERCIL	16 283	+28%
7	Musée Historique et Archéologique de l'Orléanais	11 429	0%
8	Centre Charles Péguy	7 285	+72%

Source : Tourisme Loiret

Variée

L'activité touristique dans le Loiret se caractérise par :

- Des pratiques **culturelles variées** : visites de châteaux, monuments, nature, randonnées...
- Une forte **pratique de l'itinérance** qui ne cesse de se développer (à l'image de l'ensemble du Val de Loire).

Circuit D

La commune de Germigny-des-Prés est traversée par le circuit de la Loire en vélo dont le circuit D de Châteauneuf-sur-Loire à Sully-sur-Loire constitue l'une des 6 portions d'une vingtaine de kilomètres qui traversent le Loiret. Pour « La Loire à Vélo », le Loiret est la partie centrale d'un parcours de près de 800 km entre Cuffly dans le Cher et Saint-Brévinles-Pins en Loire-Atlantique. Une véritable croisière cycliste qui représente la partie ouest d'une transversale européenne – l'EuroVelo 6.

Le parcours de « La Loire à Vélo » dans le Loiret a connu une affluence 2016 aussi forte que l'année 2015, année record. Le compteur de Briare (à l'Est de Gien) a enregistré **33 000 passages** et celui de Mareau aux Pré (à l'Ouest d'Orléans) **44 000**.

Parmi les autres activités de loisirs disponibles à proximité de Germigny-des-Prés on peut citer :

- Le centre aquaforme « Val d'Oréane » de Dampierre-en-Burly,
- Le golf 27 trous de Sully-sur-Loire,
- La base de loisirs « Les Avants Gardes » de Neuvy-en-Sullias.

Aire de service

Rappelons que Germigny-des-Prés propose une **aire de stationnement pour les camping car** car avec un espace de vidange. Cette aire est situé à seulement 220 mètres du projet. La commune prévoit son réaménagement pour un usage plus adapté en période de pluie.

Circuit La Loire en vélo passant par Germigny-des-Prés



Aire de camping car de
Germigny-des-Prés

10 000

L'office du tourisme de Germigny des Prés est **géré par la communauté de communes du Val de Sully** au même titre que celui de Saint Benoit-sur-Loire et Sully-sur-Loire. Grâce à son emplacement à proximité immédiate de l'Oratoire, l'office de Germigny reçoit **plus de 10 000 visiteurs chaque année**, soit la meilleure fréquentation des trois OT.

3

Organisé sur trois salles, l'office du tourisme dispose d'une succession d'espaces qui s'organisent comme suit :

- Une première salle dédiée à l'accueil du public incluant une boutique de produits locaux
- Une salle regroupant l'offre documentaire touristique ainsi un espace d'exposition en lien avec l'histoire de Germigny
- Une salle d'exposition qui permet l'accueil temporaire d'artiste locaux.

810

Grâce aux contacts des **usagers de la Loire à Vélo** (1150 en 2016, 800 en 2017), l'OT est en capacité de percevoir les **attentes de ce public** en développement. Plusieurs points sont ainsi soulignés par la directrice de l'OT :

- L'absence de lieu d'accueil de restauration en dehors des heures d'ouverture de l'hôtel-restaurant de la place et notamment entre 14h et 18h.
- L'absence d'une offre de restauration simple mais de qualité (tarte salées, salades,...).
- L'absence de lieu de dépôt des vélos et bagages de façon sécurisée.
- Un lieu de recharge des vélos électriques et des téléphones portables.

L'office de tourisme de Germigny



L'office de tourisme de Germigny est ouvert :

- *L'octobre à mars de 10h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30*
- *D'avril à septembre de 9h30 à 18h30 (fermé le lundi) avec une coupure entre 12h30 et 13h30*
- *Entre juillet et août 9h30-18h30 sans interruption (fermé le lundi).*

L'office propose un accès gratuit à Internet ainsi qu'un poste informatique à disposition.

23

A moins de 10 mn de Germigny-des-Prés, on recense une **vingtaine de restaurants**, dont près de la moitié concentrée sur la commune de Châteauneuf-sur-Loire située à seulement 4 km de Germigny-des-Prés. Seulement 18% de cette offre est constituée de restauration rapide, l'essentiel des établissements restant sur **une cuisine traditionnelle** avec quelques spécialistes (pizza, crêperie, asiatique). A noter un concept innovant : un restaurant associé à des soins et un spa à Bray-en-Val.

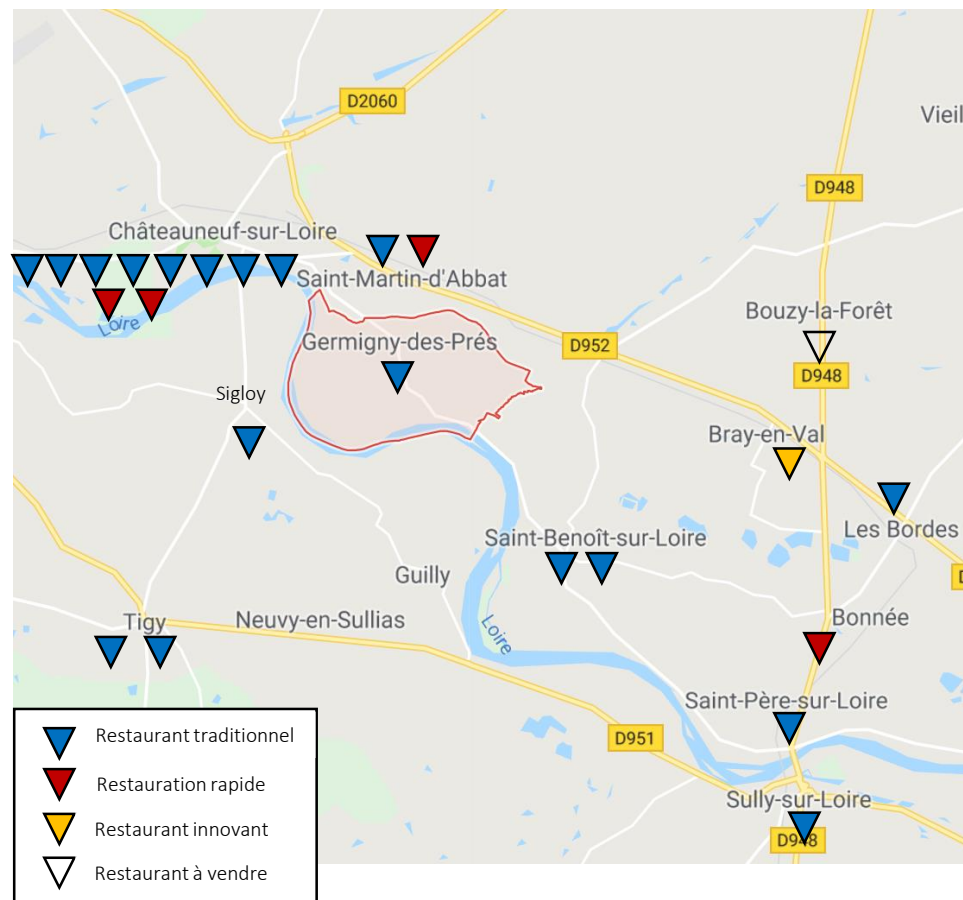
Ainsi la quasi-totalité des communes limitrophes de Germigny bénéficie d'une offre de restauration.

3

Dans cet environnement, l'offre de restauration est plutôt diversifiée (détaillée ci après) même si elle reste **marquée par une offre de milieu de gamme**. On peut identifier 3 types d'établissements :

- **9 restaurants d'entrée de gamme** ou ouvrier avec des menus à partir de 10 €/12 € avec notamment l'hôtel restaurant de la Place, situé en face du projet mais aussi Au P'tit Bonheur à Saint Martin d'Abbat, l'Auberge de Sigloy, la Gabare, le St Nicolas, Le Lotus d'Or la P'tite Parlotte et le Castel Pizza à Châteauneuf-sur-Loire et les deux restaurants de Tigy.
- **5 restaurants de milieu de gamme** avec la Madeleine (St Benoit), le Grand Sully (Sully), Hostellerie du Château à Saint Père-sur-Loire, la Brasserie des Arts et la Brasserie de l'Europe à Châteauneuf-sur-Loire.
- **3 restaurants plus haut de gamme** avec des menus commençant à 19-20 € avec le Grand Saint Benoit (Saint Benoit), la Bonne Etoile (Les Bordes), l'Auberge du Port à Châteauneuf.

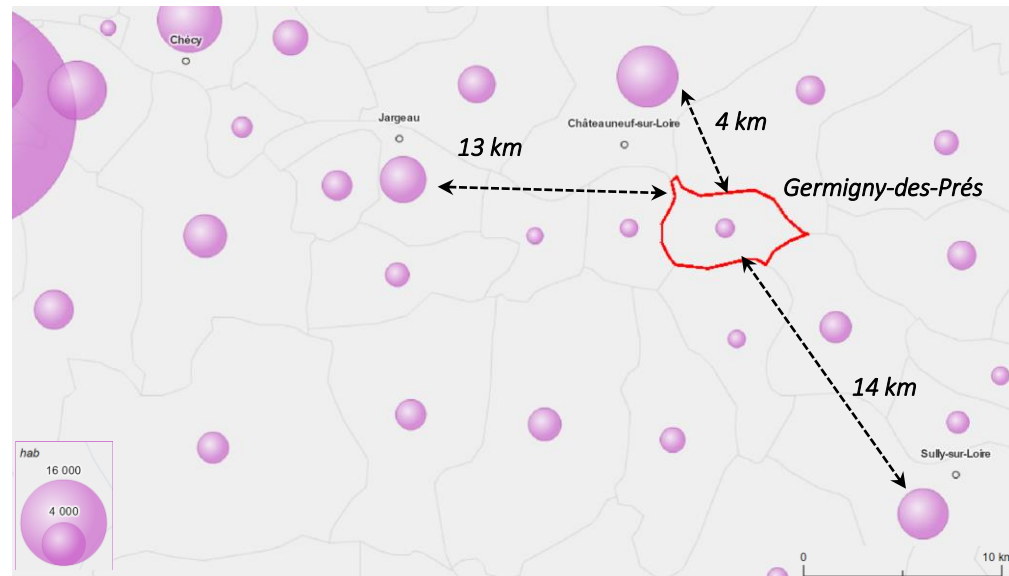
Positionnement des restaurants



Avec **750 habitants**, la commune de **Germigny-des-Prés** fait partie des communes les moins peuplées de son environnement, mais à proximité de trois villes plus importantes :

- Châteauneuf-sur-Loire : 7 980 habitants,
- Sully-sur-Loire : 5 400 habitants,
- Jargeau : 4 500 habitants,
- Et plus largement Orléans : 114 000 habitants.

Population 2014 (données INSEE 2018)



Source : Observatoire des territoires

Enjeu pour le projet

Une **faible clientèle de proximité** mais une capacité à attirer une population dans un rayon de 15 km sans compter le poids de l'agglomération d'Orléans et de son pouvoir d'achat.

Avec le cycle d'information et d'animation l'objectif est de balayer l'ensemble des marqueurs, des leviers de l'urbanisme commercial pour mieux outiller le territoire.

