



Économie Politique de la Ville



Des enjeux croisés
Des fiches actions

WHERE SLOWBIZ® IS POSSIBLE *(là où il est possible d'entreprendre au*



Accélérateur de projets – décollage d'entreprises en cœur de ville lien entre fiches action QPV

**Un parcours
structuré et animé**

**Des friches économiques
À réhabiliter**

**Un soutien
pour la modernisation des
entreprises**



**Une ingénierie financière à construire pour le parcours et
l'accès aux futurs locaux (loyers progressifs-fond de garantie)**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Accélérateur de projets – décollage d'entreprises en cœur de ville

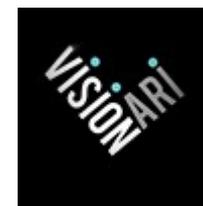
Des acteurs à mobiliser ou déjà présents

Des consulaires & chambres



68 rue pablo Casals | 34000 Montpellier | 04 67 60 20 28 | contact@cresslr.org

Des opérateurs d'accompagnement, événementiel « Start Up est dans le quartier », couveuses,....



Des financeurs





La Mobilisation Epareca à Lodève



La première étude => Parcours marchand
La situation de Lodève et son environnement
Le Centre ville et son armature commerc
Le potentiel de développement

WHERE SLOWBIZ® IS POSSIBLE (*là où il est possible d'entreprendre au*



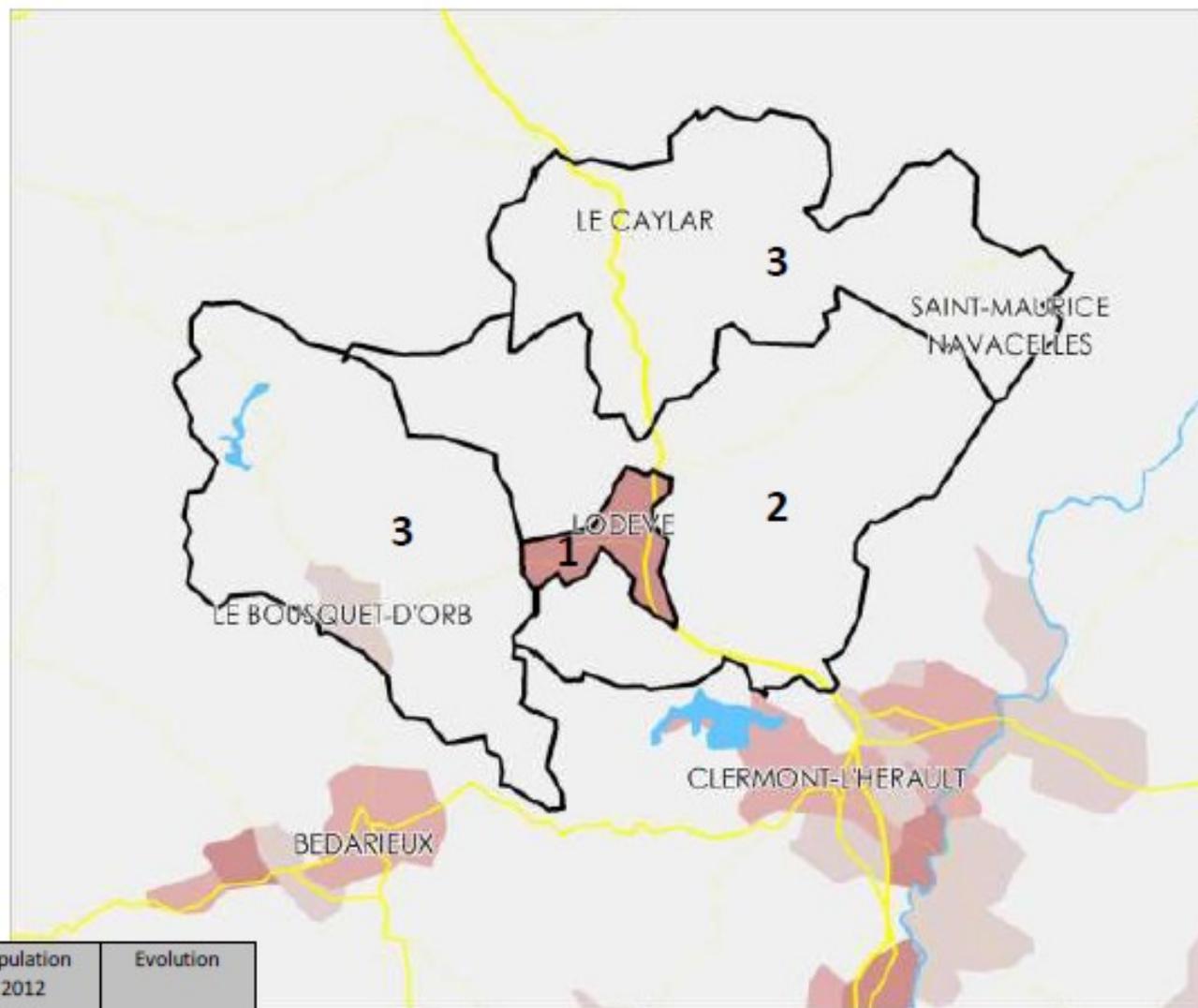
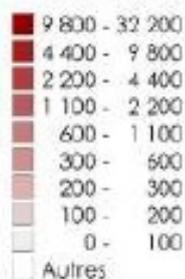
1. Situation de Lodève et de son environnement

1.3. Un bassin de vie, même élargi, peu dense même si les environs de Lodève ont connu une très forte croissance démographique.

A partir des données antérieures sur les comportements d'achats des ménages, le bassin de vie principal de Lodève s'établit à près de 13.500 habitants, en croissance de près de 23% sur la période 1999-2012.

La ville de Lodève progresse nettement moins vite que son environnement, de manière très classique, imposant aux commerces locaux d'aller chercher toujours plus une clientèle extérieure à la ville pour réaliser leur chiffre d'affaires.

Densité d'habitants au km²



Zone	Population 1999	Population 2006	Population 2012	Evolution
Lodève	6905	7334	7552	9,4%
Zone 2	3966	5017	5813	46,6%
Bassin de vie	10871	12351	13365	22,9%
Zone 3	3994	4293	4393	10,0%
Bassin de vie élargi	14865	16643	17758	19,5%

Source : Données INSEE 2012

1. Situation de Lodève et de son environnement

1.5. Personnes seules et familles monoparentales représentent un ménage sur deux sur Lodève.

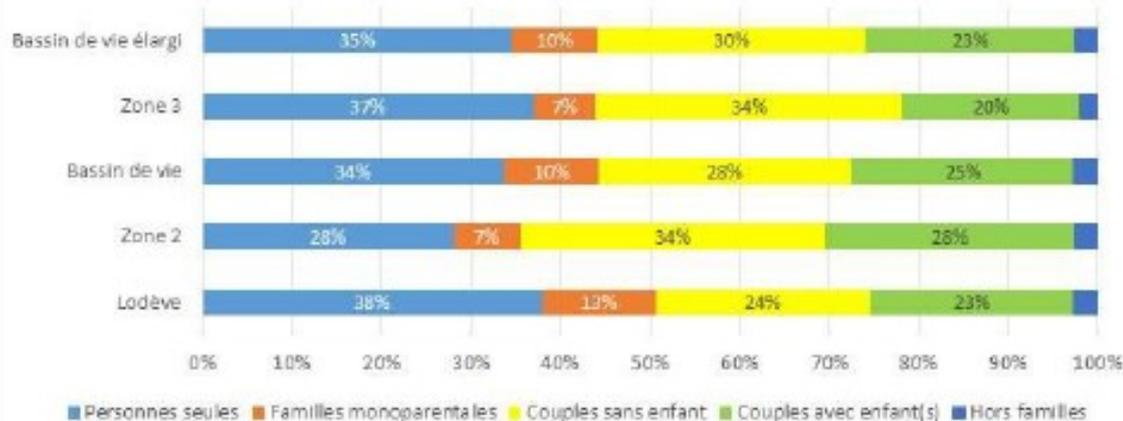
38% des ménages de Lodève sont composés d'une seule personne contre 34 % en moyenne nationale. La zone 2 est en dessous de la moyenne nationale, mais pas la zone 3 avec 37%. C'est donc la zone 2 qui ramène l'ensemble du bassin de vie élargi proche de la moyenne.

Le taux de familles monoparentales est également dans la moyenne nationale sur le bassin de vie élargi, mais monte à 13% sur Lodève.

Au total, les personnes seules et les familles monoparentales représentent un ménage sur deux à l'échelle de la ville de Lodève, mais ce taux monte à plus de 60% sur le centre ville.



Typologie des ménages



Proportion de personnes seules
Moyenne France = 34%



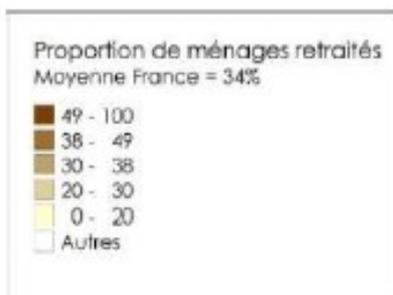
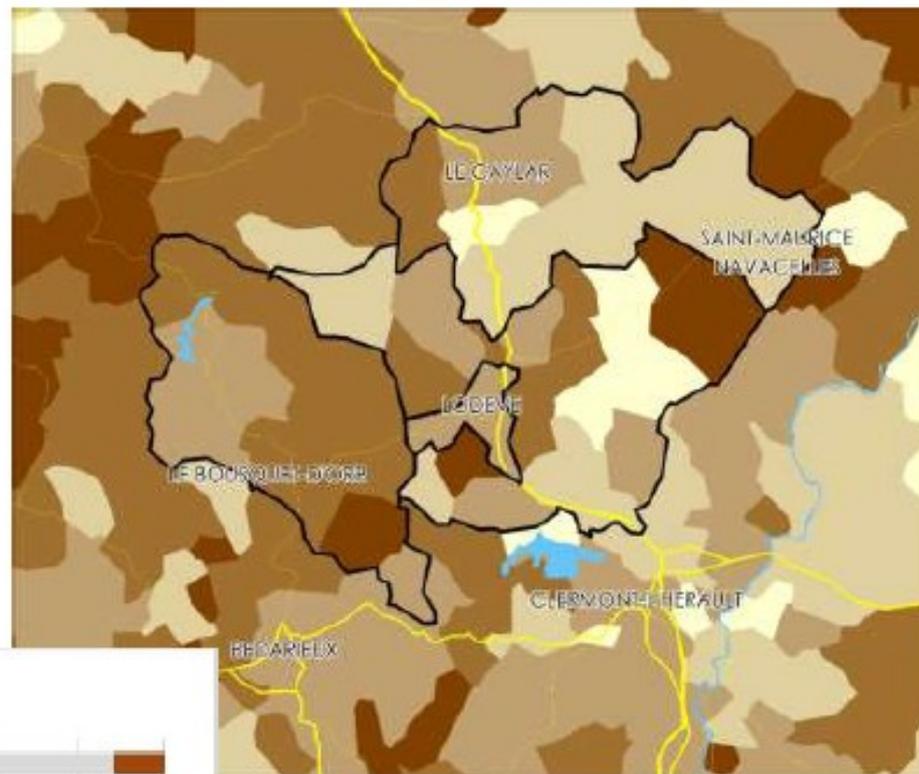
1. Situation de Lodève et de son environnement

1.6. Un vieillissement marqué sur l'Ouest du bassin de vie.

2

On constate un vieillissement beaucoup plus marqué à l'Ouest de Lodève (dans le secteur du Bousquet d'Orb) et sur Lodève même (40% de ménages retraités).

La situation de l'environnement de Lodève est très différenciée de celle de Clermont l'Hérault, un peu plus au Sud, mais s'apparente à celle de Bédarieux.



1. Situation de Lodève et de son environnement

1.8. Un marché théorique de près de 125 M€ sur le bassin de vie élargi, dont 51 M€ liés aux habitants de Lodève.

FAMILLES	Centre ville de Lodève	Quartiers de Lodève	Lodève	Reste du bassin de vie principal	Sous-total bassin de vie principal	Zone 3	Total bassin de vie élargi
1 - ALIMENTAIRE	4,9	13,4	18,3	14,5	32,7	11,9	44,6
3 - EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	1,5	4,2	5,7	4,6	10,3	3,6	13,9
4 - EQUIPEMENT DE LA MAISON	1,6	4,5	6,1	4,9	10,9	3,9	14,9
5 - HYGIENE SANTE BEAUTE	3,2	5,8	9,0	7,1	16,1	5,9	22,1
6 - CULTURE LOISIRS	2,7	7,5	10,2	8,1	18,3	6,5	24,8
6 - TABAC	0,5	1,4	1,9	1,4	3,3	1,2	4,5
Sous-total dépenses au sens strict	14,4	36,7	51,2	40,5	91,7	33,1	124,8
7 - CYCLES AUTO	3,4	9,8	13,3	10,8	24,0	8,5	32,5
8 - BAR RESTAURATION	1,5	4,1	5,6	4,5	10,1	3,6	13,6
Total dépenses commercialisables	19,4	50,7	70,0	55,8	125,8	45,1	170,9

Le marché théorique global à l'échelle du bassin de vie élargi représente, pour les dépenses commercialisables au sens strict, près de 125 M€, dont près de 45 M€ en alimentaire.

La ville de Lodève représente 41% de ce marché théorique (51,2 M€), alors que la zone 2 représente près de 92 M€ et la zone 3, plus lointaine ou plus concurrencée, 33 M€ seulement.

A l'échelle infra-communale, le centre ville, compte tenu du nombre de ménages et de leurs caractéristiques, représente seulement 14,4 M€, dont 4,9 M€ en alimentaire. Ces chiffres sont très faibles et très en dessous du seuil théorique nécessaire pour faire vivre une offre de proximité. C'est donc le caractère présentiel (actifs, élèves), et la densité commerciale historique qui reste significative, qui constitue les bases fondamentales du fonctionnement commercial du centre-ville.

Définitions: TOTAL = ensemble des dépenses commercialisables (DC)
TOTAL DC au sens strict = TOTAL hors restauration, automobile et services.

Source: PIVADIS – évaluation à partir des données du recensement INSEE 2011 et des projets de logements, ainsi que du Budget des Familles – INSEE 2007, extrapolées à 2013.

Les problématiques

=> Un marché en 3 zones (1- Lodève, 2-proximité, 3- des plateaux) avec une analyse de typologies de population très différentes, une croissance démographique

=> Marché théorique tout de même conséquent de 125M€ avec une évason commerciale 45m€

=> Les familles consomment mais sont peu présentes à Lodève <50 %

=> « L'indice de revenus par unité de consommation est sur Lodève de 73, soit 27 points en dessous de la moyenne nationale »

Le centre-ville de Lodève au sein de l'armature commerciale de la ville.

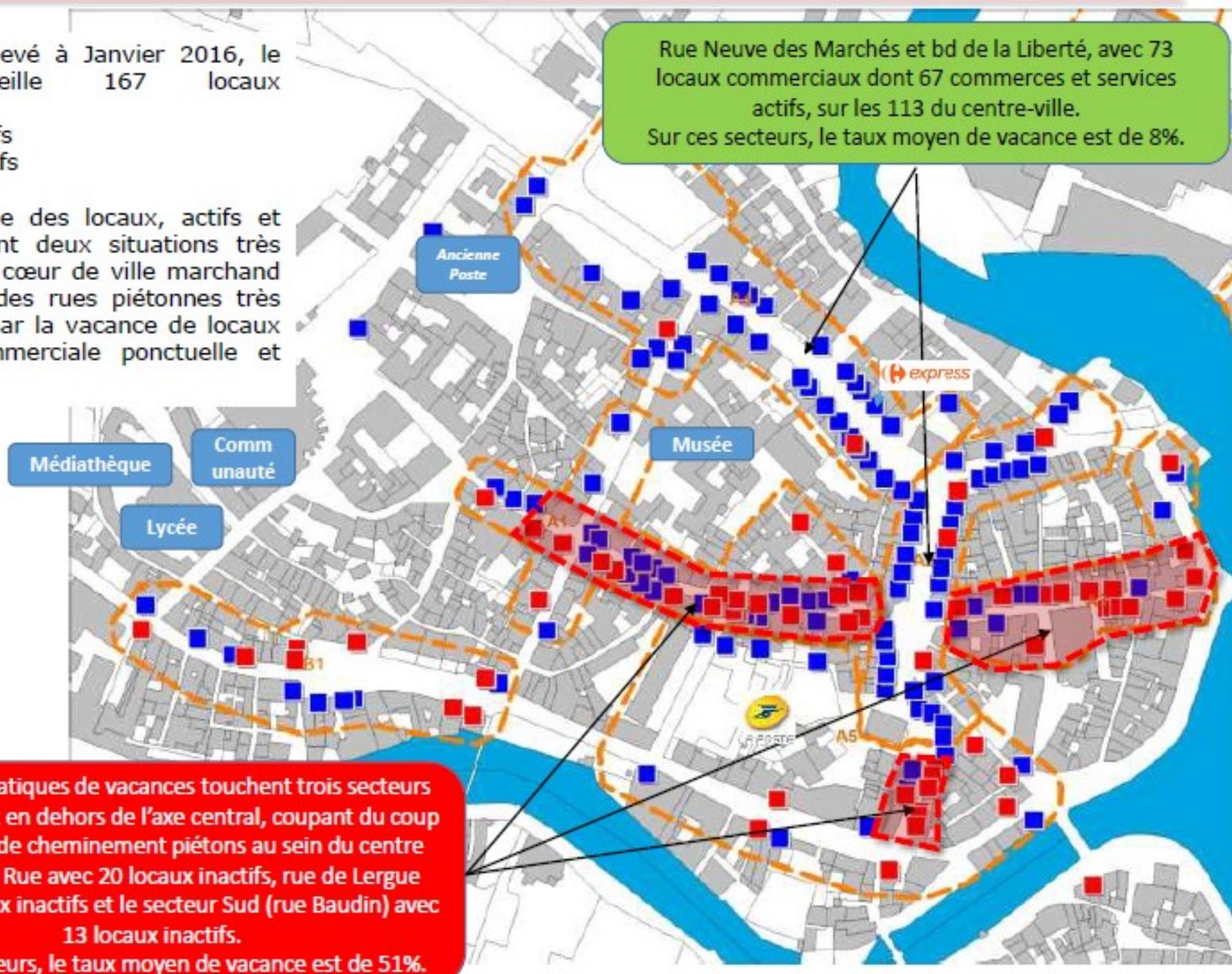
19

3.2. Occupation des locaux en centre-ville: 5 séquences commerciales à différencier qui font émerger deux situations très contrastées.

Sur la base d'un relevé à Janvier 2016, le centre-ville, accueille 167 locaux commerciaux, dont:

- 113 locaux actifs
- 54 locaux inactifs

La répartition spatiale des locaux, actifs et inactifs met en avant deux situations très contrastées entre un cœur de ville marchand actif d'une part, et des rues piétonnes très fortement affectées par la vacance de locaux et une activité commerciale ponctuelle et limitée.



Les problématiques de vacances touchent trois secteurs commerciaux en dehors de l'axe central, coupant du coup les boucles de cheminement piétons au sein du centre ville: Grand Rue avec 20 locaux inactifs, rue de Lergue avec 15 locaux inactifs et le secteur Sud (rue Baudin) avec 13 locaux inactifs.
Sur ces secteurs, le taux moyen de vacance est de 51%.

**Le centre-ville de Lodève
au sein de l'armature commerciale de la ville.**

En nombre d'établissements	Lodève		Equilibre théorique large zone* sur la base du bassin de vie principal		
	Nb total de commerces	%			
Alimentaire spécialisé	25	15%	12%	21	Vert
Généraliste	5	3%	2%	3	Vert
Equipement de la personne	14	8%	12%	21	Orange
Equipement de la maison	17	10%	10%	17	Jaune
Hygiène santé beauté	25	15%	12%	21	Vert
Culture loisirs	22	13%	11%	19	Vert
Cycles autos	14	8%	10%	17	Orange
Cafés hôtels restaurants	28	17%	20%	35	Orange
Services en agences	17	10%	11%	19	Orange
Total	167	100%	100%	175	Orange
* Comparatif base "large zone" sur 1 699 communes (8,6 M d'hab.)					

Une comparaison des grandes lignes de la composition commerciale de Lodève, en prenant pour base l'ensemble du bassin de vie principal, montre une forte adéquation du niveau d'offre de Lodève à sa zone de chalandise principale, en nombre d'établissements, même s'il convient d'apporter des nuances en fonction des familles de produits, et ne pas négliger la présence de quelques offres sur le bassin de vie en dehors de Lodève.

4 – 5 locaux
en plus
Avec des modèles
économiques viables

3. Quels potentiels pour le centre-ville de Lodève?.

De cette analyse, on peut ressortir quelques points essentiels:

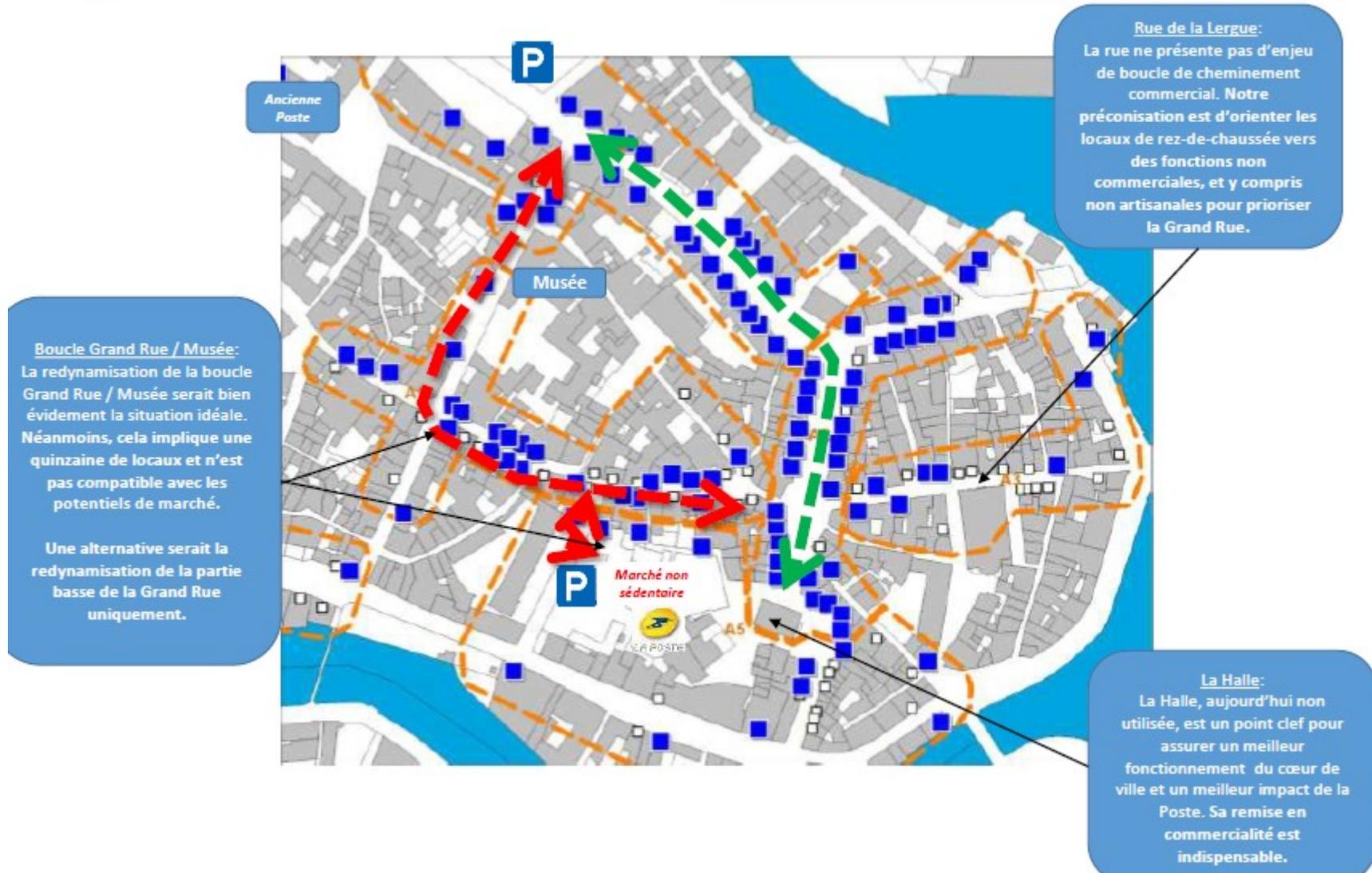
- 1. Le dimensionnement de l'offre alimentaire et plus largement de l'offre répondant aux besoins courants est très supérieur au potentiel des habitants de Lodève, sans même parler des habitants du centre-ville.** Cela souligne le rôle du centre-ville de Lodève sur un bassin de vie environnant, où la densité de population n'est pas suffisante pour accueillir des offres alternatives significatives en dehors de Lodève. Dans ce contexte, l'offre est diversifiée et couvre la plupart des segments, à l'exception de la chocolaterie. Dans le contexte d'évolution des normes et des conditions économiques de fonctionnement de certains commerces, elle pourrait même s'avérer surdimensionnée si la croissance démographique ne se poursuivait pas au même rythme.
- 2. Un centre-ville s'appuie classiquement sur trois points d'appui:**
 - 1. La réponse aux besoins courants**, qui s'entend ici non seulement à l'échelle du centre-ville, mais beaucoup plus largement. Le marché non sédentaire hebdomadaire y contribue également. De notre analyse, ne ressortent pas de potentiels de confortement de cette offre sur le centre-ville.
 - 2. L'équipement de la personne** est faiblement représenté sur le centre ville et plus largement sur la ville. En la matière, la ville, et plus largement le bassin de vie, souffre d'une évasion très forte avec pour première destination Clermont l'Hérault. La carence vient d'abord de l'absence d'offre de base grand public, puis d'un manque de diversité, malgré un marché théorique non négligeable. La capacité de renforcement du centre-ville reste néanmoins limité à des initiatives individuelles, multimarques en lien avec les systèmes de vente à distance des marques (possibilité de réserver des produits sur le site de la marque que l'on retrouve dans le commerce de Lodève).
 - 3. La restauration** est aujourd'hui relativement peu visible sur le centre-ville malgré une présence numérique, et manque d'un établissement un peu phare, type brasserie (nécessitant classiquement une surface de l'ordre de 250 m²).
- 3. S'y ajoute une spécificité autour d'une offre type artisanale / galerie d'Art.** Cette offre pourrait être légèrement amplifiée.
- 4. Plus spécifiquement, l'implantation d'un magasin de décoration / petit mobilier / luminaires / Art de la Table** serait une bonne réponse à l'échelle du bassin de vie.
- 5. Au vu du nombre de locaux inactifs par rapport à l'analyse détaillée par activité, il est clair que la re-commercialisation de l'ensemble des locaux est inapplicable. En conséquence, il convient d'envisager la question d'abord du point de vue de la structuration des cheminements commerciaux du centre-ville. Mais il convient aussi de poser un principe de priorisation du centre-ville, au regard des surfaces disponibles sur la zone commerciale Sud.**

Une évidence

45M€
évasion

3. Quels potentiels pour le centre-ville de Lodève?.

3.2. Enjeux de cheminements commerciaux au centre-ville de Lodève.



3. Quels potentiels pour le centre-ville de Lodève?.

Les problématiques

- => Confirmation des voies commerciales principales avec une vétusté réelle de certains établissements
- => Les halles sont vus comme le lieu pivot de la circulation commerciale (non exploité à ce jour)
- => Une préconisation d'agir sur le bas de la grand rue ; des enseignements sur la transparence entre la place et la grand rue