ANALYSE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

1. Caractéristiques économiques de la commune de granville et de son bassin d'emploi

Les éléments qui suivent sont la synthèse d'une analyse documentaire menée à partir des éléments fournis par l'INSEE, l'AGRESTE, la Chambre de Métiers, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Comité Départemental du Tourisme et complétés par une série d'entretiens menés auprès des partenaires institutionnels économiques de la Ville de GRANVILLE.

1.1 - Les chiffres clés de l'économie granvillaise

1.1.1 - Population active et chômage

- Le bassin d'emploi de Granville (58 communes, 53.463 habitants) comptabilise 19.533 actifs ayant un emploi en 1999 (88,0% de la population active totale), soit 2,9% de plus qu'en 1990.

- La commune de Granville forte de ses 5.147 actifs, dont 4.279 ayant un emploi, concentre 21,9% du total du bassin d'emploi en 1999 (-4,3% par rapport à 1990).

- Le taux d'activité sur la commune de Granville (83,1%) est donc inférieur de 4,9 points à celui de son bassin d'emploi.

	COMMUNE DE GRANVILLE					
Population active totale	1999			Evolution 1990-1999 en %		
	Ensemble	Ayant un emploi (%)	Chômeurs (%)	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	**5 147**	**83,1**	**16,5**	**-0,8**	**-4,3**	**29,4**
De 15 à 24 ans	636	70,4	27,4	-30,9	-33,4	-7,9
De 25 à 49 ans	3 428	84,4	15,4	2,7	-2,4	42,2
De 50 ans ou plus	1 083	86,5	13,5	16,7	12,5	53,7
Hommes	2 587	84,2	15,1	-2,1	-5,9	46,4
Femmes	2 560	82,1	17,9	0,5	-2,5	17,7

Source : INSEE RGP 1990-1999

	BASSIN D'EMPLOI DE GRANVILLE					
Population active totale	1999			Evolution 1990-1999 en %		
	Ensemble	Ayant un emploi (%)	Chômeurs (%)	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	**22 185**	**88,0**	**11,6**	**4,5**	**2,9**	**27,6**
De 15 à 24 ans	2 243	74,0	23,1	-21,4	-21,0	-3,7
De 25 à 49 ans	15 168	89,4	10,5	11,4	8,6	41,3
De 50 ans ou plus	4 774	90,5	9,5	0,5	-2,0	32,0
Hommes	11 812	89,9	9,5	1,4	0,4	29,5
Femmes	10 373	86,0	14,0	8,4	6,0	26,2

Source : INSEE RGP 1990-1999

Au dernier recensement, le taux de chômage (au sens RGP – mars 1999) était de 16,5% sur la commune de Granville contre 11,6% sur le bassin d'emploi de Granville. Le taux de chômage féminin y est plus important (17,9% contre 14,0% sur le bassin).

1.1.2 - Migrations domicile-travail

Lieu de résidence - lieu de travail des actifs ayant un emploi en 1999	COMMUNE DE GRANVILLE		BASSIN D'EMPLOI DE GRANVILLE	
	1999	Evolution en % 1990-1999	1999	Evolution en % 1990-1999
Ensemble	**4 279**	**-4,3**	**19 533**	**2,9**
Travaillent et résident :				
* dans la même commune	2 998	-17,1	8 081	-24,5
%	*70,1*	*-10,8 points*	41,4	*- 15 points*
* dans 2 communes différentes :	1 281	49,6	11 452	38,3
- de la même unité urbaine	*213*	*8,7*	1 546	5,7
- du même département	*1 108*	*60,3*	10 543	39,3
- de départements différents	*173*	*4,8*	909	27,8

Source : INSEE RGP 1990-1999

La mobilité des actifs a fortement augmenté sur la zone d'emploi de Granville et sur la commune entre les deux recensements. En effet, la part des actifs résidant et travaillant dans la commune a sensiblement diminué sur la commune (-17,1%) avec une forte augmentation des personnes résidant à Granville mais travaillant dans une autre commune du département (+60,3%). Cette tendance s'observe également à l'échelle de la zone d'emploi mais dans une moindre mesure.

- 2.998 actifs habitent et travaillent à Granville.

- 1.281 actifs granvillais quittent donc la commune pour aller travailler essentiellement sur les 2 communes limitrophes de Saint-Pair-sur-Mer (162) et de Donville–les-Bains (122), mais également vers les unités urbaines plus éloignées d'Avranches (105), Coutances (75) et de Saint-Lô (59).

- A l'inverse, plus de 4.300 actifs viennent travailler sur Granville en provenance essentiellement des communes suivantes : Saint-pair-sur-Mer, Donville, mais aussi Jullouville, Saint-Planchers, Bréhal, Yquelon, Saint-Jean-des-Champs, Bréville, Coudeville, Anctoville, Longueville…

1.1.3 - Les secteurs d'activité

La comparaison de la répartition des emplois au lieu de travail par secteur d'activité **fait apparaître une plus forte représentation des emplois du secteur tertiaire sur Granville** (78,6% du total des emplois sur la commune) par rapport à son bassin d'emploi (64,0%) et ce, au détriment des emplois des secteurs de l'agriculture, de l'industrie et de la construction.

	Répartition des emplois au lieu de travail selon le secteur d'activité en 1999			
	COMMUNE DE GRANVILLE		BASSIN D'EMPLOI DE GRANVILLE	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Agriculture	244	3,4	1 762	9,3
Industrie	874	12,2	3 415	18,0
Construction	412	5,8	1 640	8,7
Tertiaire :	5 629	78,6	12 133	64,0
dont commerce	*921*	*12,9*	*2 627*	*13,9*
dont services aux entreprises	*523*	*7,3*	*1 334*	*7,0*
dont services aux particuliers	*722*	*10,1*	*1 756*	*9,3*
Total emplois au lieu de travail	**7 159**	**100**	**18 950**	**100**
Taux de féminisation des emplois	*50,20%*		*44,90%*	
Part des salariés	*87,60%*		*79,80%*	

Source : INSEE RGP 1999 - Exploitations complémentaires - Lieu de travail

Le taux de féminisation de l'emploi salarié est supérieur sur Granville (50,2% contre 44,9% sur le bassin d'emploi) du fait du poids important du secteur des services (56,8% de l'emploi salarié de ce secteur est féminin).

Commune de Granville	Nombre d'établissements par secteur d'activité (hors agriculture) et tranche d'effectif salarié au 01.01.02						Ensemble Evolution 1993-2002 en %
	Ensemble		0 salarié ou effectif inconnu	1 à 9 salarié(s)	10 à 49 salariés	50 salariés ou plus	
	NOMBRE	%					
Ensemble	**916**	**100,0**	**419**	**427**	**60**	**10**	**12,3**
Industrie	85	9,3	34	36	11	4	- 2,3
dont : industries agro-alimentaires	*29*	*3,2*	*6*	*19*	*3*	*1*	-
Construction	53	5,8	24	23	5	1	8,2
Commerce et réparations	313	34,2	122	166	25	-	- 1,3
Autres services	465	50,8	239	202	19	5	28,1
dont services aux entreprises	*106*	*11,6*	*51*	*47*	*7*	*1*	*51,4*
dont services aux particuliers	*165*	*18,0*	*62*	*95*	*6*	*2*	*17,0*
éducation, santé, action sociale	*135*	*14,7*	*96*	*35*	*3*	*1*	*29,8*

Source : INSEE - SIRENE

La zone d'emploi de Granville totalise 2.789 établissements dont 92,5% de moins de 10 salariés. 916 établissements sont localisés sur Granville (92,4% de moins de 10 salariés). **Seuls 10 établissements granvillais ont 50 salariés ou plus**. Le plus gros employeur de la commune est la société de gestion du Normandie avec un effectif de 349 personnes.

Artisanat : (source : Chambre des Métiers de la Manche – le secteur des métiers dans le département de la Manche en 2002)

L'Artisanat dans la Manche représente près de 15% de la population active et constitue un secteur d'activité important (19.267 emplois, 7.313 entreprises artisanales).

Le canton de Granville comprend 487 entreprises artisanales réparties dans les branches professionnelles suivantes : bâtiment (32%), et services (31%). En dehors de ces deux secteurs dominants, le secteur de la production représente 19% et celui de l'alimentation dépasse 17%.

Le nombre d'entreprises artisanales rapporté à la population totale (RGP 99) permet de déterminer la densité d'équipement commercial et permet d'apprécier l'importance relative du tissu artisanal. Le canton de Granville (20,8 entreprises artisanales pour 1.000 habitants), tout comme l'Avranchin (18,9) présentent donc une forte densité d'entreprises artisanales avec des densités supérieures à celles du département (15,2) et de la région (14,6).

Répartition des entreprises artisanales par branches professionnelles

	Canton de granville		Arrondissement d'Avranches		Département de la Manche	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Alimentation	84	17,3	379	17,1	1 342	18,4
Production	94	19,3	398	17,9	1 246	17,0
Bâtiment	157	32,2	851	38,4	2 718	37,2
Services	152	31,2	589	26,6	2 007	27,4
TOTAL	**487**	**100,0**	**2 217**	**100,0**	**7 313**	**100,0**
Densité d'équipement artisanal (pour 1.000 habitants)	**20,82**		**18,92**		**15,20**	

1.1.4. Création d'établissements sur Granville et sa zone d'emploi en 2002

	Commune de Granville			Zone d'emploi de Granville		
	Nombre de créations		Taux de création (%)	Nombre de créations		Taux de création (%)
	Ensemble	dont pures		Ensemble	dont pures	
Ensemble	**96**	**54**	**10,5**	**332**	**193**	**11,9**
Industrie	2	2	2,4	26	12	8,1
dont : industries agro-alimentaires	2	2	6,9	14	4	12,5
Construction	6	3	11,3	43	30	10,4
Commerce et réparations	41	23	13,1	106	61	13,3
Autres services	47	26	10,1	157	90	12,5
dont services aux entreprises	15	14	14,2	37	33	14,2
dont services aux particuliers	24	5	14,5	82	25	15,8
éducation, santé, action sociale	8	7	5,9	22	19	6,9

Le taux de création des établissements sur Granville (10,5%) est légèrement inférieur à celui de la zone d'emploi (11,9%) et ce, quel que soit le secteur d'activité à l'exception toutefois de la construction (11,3% sur la commune et 10,4% sur la zone d'emploi).

Les structures d'aide à la création et au développement d'entreprise présentes sur Granville :

- **La pépinière d'entreprises** ouverte en juillet 2000 s'adresse aux créateurs d'entreprises (bureaux ou ateliers avec services communs à coûts partagés). Au total : **12 bureaux + accueil + 3 ateliers**.

- **3 ateliers-relais** (360 m², 450 m² et 630 m²) à la location (1,70€ HT/m²). Activités actuellement présentes : 1 activité de vente de motos et jet ski, 1 activité de nettoyage industriel et Construction Soudée de l'Ouest.

- **La PFIL du Pays Granvillais (Impulsion**) est un outil d'aide à la création d'emplois sur le Pays Granvillais qui propose une étude de projet par les chefs d'entreprise membres de l'association, une aide financière (prêt d'honneur sans intérêt et garantie) et un accompagnement sous la forme notamment de parrainage et de mise en réseau.

1.1.5. Les Zones d'Activités

Les zones communales :

- ZI du Mesnil :
- Présence d'établissements industriels,
- Zone quelque peu vieillissante qui peut subir la concurrence de la ZA du Pretot (ex : transfert du garage Peugeot),
- Proximité du quartier Saint Nicolas à forte densité de population.

- ZAC de la Parfonterie :
- ZAC sans vitrine en retrait des axes de circulation importants,

Présence de terrains disponibles (5 ha de surfaces disponibles dont une partie viabilisée – coût : 9,92 € HT/m²).

- ZAC du Pretot (dans sa partie ancienne).

Les zones intercommunales :

- ZA du Pretot (extension) :

- 8,3 ha de surface disponible viabilisée, installation du garage Peugeot,
- coût : 25,92 € HT/m²,
- de nombreuses demandes liées à l'équipement de la maison (jardinerie, décoration, bricolage, cuisine),
- des atouts (flux, présence de locomotives, surfaces importantes, très active) qui lui confèrent le rôle de futur pôle important de Granville.

- ZA du Croissant.

Les projets :

- **Le Taillais sur Yquelon** : en cours de constitution de réserves foncières.
Atout : vitrine sur voie de contournement de Granville.

- **Le Bas-Theil sur Saint-Planchers** : en cours d'acquisition foncière.
Atout : zone industrielle avec accès A84 par l'axe Villedieu.

Sur Saint-Pair-sur-Mer :

- **Zone de La Lande de Pucy** (vocation artisanale et commerciale) : environ 7 ha sur l'axe Granville-Avranches. Objectif : 2004.
- **Extension de la ZA du Croissant** à plus long terme. Objectif : 2 à 3 ans.

1.1.6 - Revenu

En 2000, la commune de Granville comptait **7.970 foyers fiscaux dont 51,5% n'étaient pas imposés**. Cette proportion est légèrement inférieure à celle enregistrée sur le bassin d'emploi de Granville (52,2%).

Le revenu net imposable (après abattements et déductions) s'établit à 14.002 euros contre 13.862 euros sur la zone d'emploi. **Le salaire net horaire moyen** toute CSP confondue (y compris apprentis et stagiaires) **est de 8,56 euros sur Granville** contre 8,34 sur la zone d'emploi.

IMPOT SUR LE REVENU EN 2000

	Commune de Granville		Zone d'emploi	
	2000	Evolution 1999-2000 en %*	2000	Evolution 1999-2000 en %*
Ensemble des foyers fiscaux				
Nombre	7 970	2,4	30 358	1,6
Revenu net imposable moyen (en €)	14 002	1,7	13 862	2,0
Impôt moyen (en €)	1 278	-2,0	1 101	-1,1
Foyers fiscaux imposés				
Nombre	3 862	1,3	14 526	1,6
Proportion	48,5	-0,5 point	47,8	0 point
Revenu net imposable moyen (en €)	22 757	3	22 046	2
Impôt moyen (en €)	2 637	-0,9	2 302	-1,1
Foyers fiscaux non imposés				
Nombre	4 108	4	15 832	2
Proportion	51,5	0,5 point	52,2	0 point
Revenu net imposable moyen (en €)	5 771	0,3	6 353	1,0

** les valeurs des années antérieures à 1999 sont exprimées en euros constants de 2000*

Source : Direction Générale des Impôts

1.2 - Zoom sur 2 pôles d'excellence du Granvillais

1.2.1 – Les activités liées à la présence de la mer

*** Port de commerce :**

- Bassin à flot de 5 ha,
- 88 escales,
- **Petit port de commerce** (entre 150.000 et 300.000 tonnes/an) ,
- **Port d'exportation sur 2 produits** : ferrailles (exportation vers l'Espagne et le Portugal) et sable et graviers (carrière à 9kms de Granville – exportation vers la GB),
- **154 .744 tonnes manutentionnées en 2002** dont à l'export 43.209 tonnes de ferrailles et 104.480 de graviers,
- **30 à 40 emplois directs ou induits**,
- Investissements réalisés en 2003 : remplacement de 2 grues et réaménagement des zones de transit et de stockage des marchandises.

*** Trafic passager**

- **167.209 passagers embarqués et débarqués sur l'archipel de Chausey et sur les îles anglo-normandes** (nombre d'allers-retours) en 2002.

Au départ de Granville	1998	1999	2000	2001	2002
Chausey	127 929	126 275	127 885	134 480	141 902
Jersey/Guernesey	36 117	24 179	41 723	22 677	24 313
Saint Malo					994

- **Liaisons vers Chausey assurées par 2 compagnies** : Jolie France (2 bateaux ; 3ème bateau en construction pour le printemps 2004) et Emeraude Lines ;
- **Desserte des îles anglo-normandes** : le Conseil Général de la Manche a affrété deux navires dont un basé à Granville pour assurer une desserte quotidienne à partir de la saison 2003 (jusqu'à 2 allers-retours en haute saison) et hebdomadaire hors saison (objectif : 50.000 passagers sur Granville).

*** Pêche artisanale**

- Palmarès : 1er port normand en valeur,
5ème port national,
2ème port de pêche artisanale (derrière Le Guilvinec).

- **Pêche polyvalente : plus de 40 espèces débarquées** (bulot (6.300 tonnes en 2002), amandes de mer, olivettes (pétoncles) (2 à 3.000 tonnes), poissons (2.200 tonnes), céphalopodes (1.500 tonnes), praires,…),

- **77 embarcations immatriculées à Granville dont** :
  - 41 de moins de 12 mètres,
  - 21 de 12 à 16 mètres,
  - 13 de 16 à 20 mètres,

- 47 acheteurs agréés en criée ou à distance,
- **Tonnage global du port : 17.128 tonnes pour 23,7 millions d'euros,**
- **Apports sous la halle à marée** : 15.962 tonnes pour 28,64 millions d'euros,
  - 4ème criée nationale en tonnage,
  - 9ème criée nationale en valeur,

- Filière Pêche sur Granville : 500 personnes (du chantier à la distribution) **dont 260 hommes embarqués** en 1999,

→ développement de la filière aval sur la zone d'activité maritime : mise aux normes de 7 ateliers de marée, viabilisation de la zone a permis l'implantation de 5 entreprises dont la Coopérative locale (100 emplois), station d'épuration d'eau de mer, 4 ateliers conchylicoles, projet d'élevage d'ormeaux en bassin.

- Conchyliculture dans l'archipel de Chausey

- 14 parcs ostréicoles (15 ha)
- 12 parcelles de bouchots à moule (27 kms en linéaire)
- 4 parcelles de vénéricarde « palourdes » (14 ha)

Avenir : Restauration des bancs à huîtres plates, repeuplement des sépions et développement de cultures des algues « porphyra et nori ».

- Pêche de plaisance (pêche à pied sur les grèves et rochers de l'archipel)

*** Navigation de plaisance**

- Capacité d'accueil du port de plaisance en 2000

- 1.000 anneaux à flots
- 107 échouages avec service

Source : schéma départemental de développement de la plaisance

- De nombreuses demandes d'anneaux (2.350 demandes d'anneaux en attente)

- 5.320 bateaux visiteurs dont 1.318 étrangers

- Des mouvements des bateaux et de plaisance en hausse, notamment les bateaux de nationalité étrangère

- Durée moyenne de séjour : 13 jours/bateau

Nombre de visiteurs plaisanciers *Nombre de bateaux ayant fait escale x 4 personnes*	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**
Granville (150 places visiteurs)	18 496	20 154	20 332	19 900	21 280

Nombre de bateaux de nationalité étrangère ayant fait escale	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**
Granville – Port du Hérel	924	1 225	1 182	1 239	1 318

- Port à sec Saint-Nicolas

- **Le Schéma de Développement des ports en 5 points :**

- **bateaux de plaisance dans l'avant-port** (objectif : 500 à 800 bateaux supplémentaires),
- **création d'une nouvelle darse pour la pêche côtière** (40 bateaux),
- **création d'une zone technique (5 à 6 ha) pour la pêche et la plaisance** avec un nouvel élévateur à bateaux + création d'un nouveau port à sec + création d'une zone de stationnement (voitures des plaisanciers),
- **création d'une nouvelle zone «passagers»** (actuellement pénalisée par les horaires de marée) qui permettra un trafic dans les deux sens et l'exploitation d'un car-ferry (30 à 40 voitures),
- **port commerce marchandise** avec terre-plein pour stockage + souille (bassin à flot). Le bassin actuel pourra ainsi être réaffecté à la pêche hauturière et à l'accueil de bateau « exceptionnel » type petit bateau de croisière ou vieux gréement. Il permettra également l'arrivée de régates (actuellement impossible du fait de l'importance du marnage).

- Centre Régional de Nautisme Granvillais (CRNG), Ecole de Voile Française : 6.000 stagiaires ; 40.000 embarquements,

- Sorties en mer sur la Bisquine « La Blanche »

- Label Station Voile Baie de Granville – Chausey

*** Thalassothérapie et rééducation fonctionnelle**

- **le Normandy** : centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle en milieu marin crée en 1967
  - 210 lits
  - 2.000 patients (hospitalisation temps complet) et 2.500 à temps partiel

- **Previthal : Institut de thalassothérapie crée en 1988**
  - Capacité : 55 curistes
  - 2.000 curistes et 800 abonnés par an

1.2.2 – L'activité touristique granvillaise

*** Rappel du poids du tourisme dans l'économie du département**

(Source : Les emplois touristiques dans la Manche - CRT/Hélios-Détente consultants 1996)
(Source : Capacité d'Accueil : CDT – Relais des Gîtes/Antenne Clévacances – Préfecture de la Manche
Durée moyenne d'utilisation : INSEE – Observatoire du Tourisme de la Manche
Dépense Moyenne : IFOP/CRT Normandie (Enquête Normandie 1993 réactualisée en fonction du taux d'inflation) – INSEE)

- Le tourisme est le second secteur d'activités en termes d'emplois en Basse-Normandie (après l'IAA)

- La fréquentation touristique dans le Département de la Manche génère 11.768 emplois touristiques directs ou indirects en 1996 (estimation : plus de 14.000 aujourd'hui)

- 42% des emplois touristiques sont saisonniers (26% pour les activités 100% touristiques) 55% des emplois touristiques sont occupés par des femmes.

- Le chiffre d'affaires direct du tourisme dans la Manche est vraisemblablement compris entre 365 et 375 millions d'euros

*** L'offre touristique du canton de Granville**

- Le canton de Granville offre une capacité d'accueil touristique de 37.732 lits dont 27.355 lits (72,5%) en hébergements non marchand (5.471 résidences secondaires) et 10.377 lits en hébergement marchand (27,5%)

- Les 2/3 des lits touristiques marchands sont proposés en campings. 18 campings sur le canton localisé sur Saint Pair-sur-Mer (3.309 lits), Jullouville (1.731 lits), Donville-les-Bains (1.440 lits), puis Granville (435 lits).

- Les lits hôteliers (11 hôtels classés et 7 hôtels de préfecture) sont situés essentiellement sur Granville (6 dont hôtels 2 étoiles et 2 hôtels 3 étoiles).

*** Le pôle touristique de Granville**

Offre touristique et point d'accueil touristique

- Capacité d'accueil touristique totale = 9.391 lits
Dont hébergement non marchand = 7.055 lits
Dont hébergement marchand = 2.336 lits
  - Hôtels classés : 426 lits
  - Camping : 435 lits
  - Centre de Vacances : 688 lits
  - Hôtels non classés : 194 lits
- 22,5% de l'hébergement marchand du canton (8,8% de l'hébergement marchand du Pays de la Baie de Mont St Michel),
- 25,8% des résidences secondaires du canton (12,5% des résidences secondaires du Pays de la Baie de Mont St Michel),

- 1 Office du Tourisme : 2 étoiles

Les lieux classés ou labellisés

- Station balnéaire-climatique
- Ville fleurie 3 fleurs
- Ville affiliée aux Plus Beaux Détours de France
- Label station voile

Les loisirs

- 1 golf
- 1 école de voile labellisée (EFV) (CRNG)
- Sports nautiques et activités liées au vent (voile, plongée, canoé-kayak, aviron, voile traditionnelle, location de bateaux, char à voile).
- Musées classés et sites muséographiques : Musée du Vieux Granville, Musée Richard Anacréon, Musée Christian Dior, Aquarium du Roc et musée du Coquillage
- Eglise Notre Dame
- 1 cinéma
- 1 casino
- Marché hebdomadaire (samedi) et Saint Nicolas (mercredi)

Fréquentation des équipements touristiques et des manifestations

	1997	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**
Musée du Vieux Granville	12 302	9 794	8 744	10 219	13 590	10 805
Musée Richard Anacréon	6 040	8 000		8 227	4 725	5 479
Musée Christian Dior	18 275	16 300	16 042	16 872	16 850	13 468
Aquarium du Roc		80 000	80 000	60 000	40 226	44 473

Carnaval de Granville : 25.000 personnes

2. Caractéristiques de l'offre commerciale de granville et de son agglomeration :

Les informations qui suivent sont issues du relevé de l'offre commerciale de l'agglomération de GRANVILLE réalisé au cours des mois de juin et août 2003.

Ce relevé a été effectué sur le périmètre élargi de la commune de Granville et impliquait la prise en compte, pour chaque local commercial, des éléments suivants : la localisation précise, le secteur d'activités ou l'état de vacance, l'enseigne, la surface de vente apparente, le niveau d'attractivité globale.

L'offre du marché couvert (ouverture samedi matin pour le marché) n'a pas été prise en compte dans ce relevé.

Ce relevé exhaustif de l'offre commerciale de la commune a été complété par une visite des principaux sites commerciaux périphériques de GRANVILLE dont le compte-rendu est établi ci-joint

2.1. Les caractéristiques de l'offre commerciale sédentaire de granville hors sites peripheriques et zoom sur l'offre commerciale du centre-ville (juin et août 2003)

2.1.1 – L'offre commerciale globale de la commune de GRANVILLE (hors sites périphériques)

On trouvera dans les pages suivantes, une cartographie reprenant la délimitation des périmètres d'étude (hors sites commerciaux périphériques de Granville) :

- **Hypercentre** : 304 locaux,
- **Autre centre-ville** (parties de la rue Couraye et de l'avenue du Maréchal Leclerc) : 44 locaux,
- **Les Ports** : 35 locaux.

Ces 3 premiers secteurs constituent le **centre-ville, soit un total de 383 locaux (81,8% de l'offre commerciale hors périphérie)**

- **Le Calvaire** : 36 locaux,
- **Saint Nicolas** : 24 locaux,
- **Autre commune** : 14 locaux,
- **Ville Haute** : 8 locaux,
- **Chausey** : 3 locaux.

L'Ile de Chausey, quartier insulaire de GRANVILLE, comprend trois commerces : 1 alimentation générale, 1 hôtel-restaurant et 1 restaurant.

Un petit pôle de proximité se situe en Ville Haute autour de la Place Cambernon et des rues Saint Jean et Notre Dame : 8 locaux commerciaux dont 1 alimentation générale, 1 tabac-presse, 2 crêperies, 1 brocante, 1 galerie d'art, 1 atelier de rénovation de tableaux, 1 local vacant (ex boucherie-charcuterie).

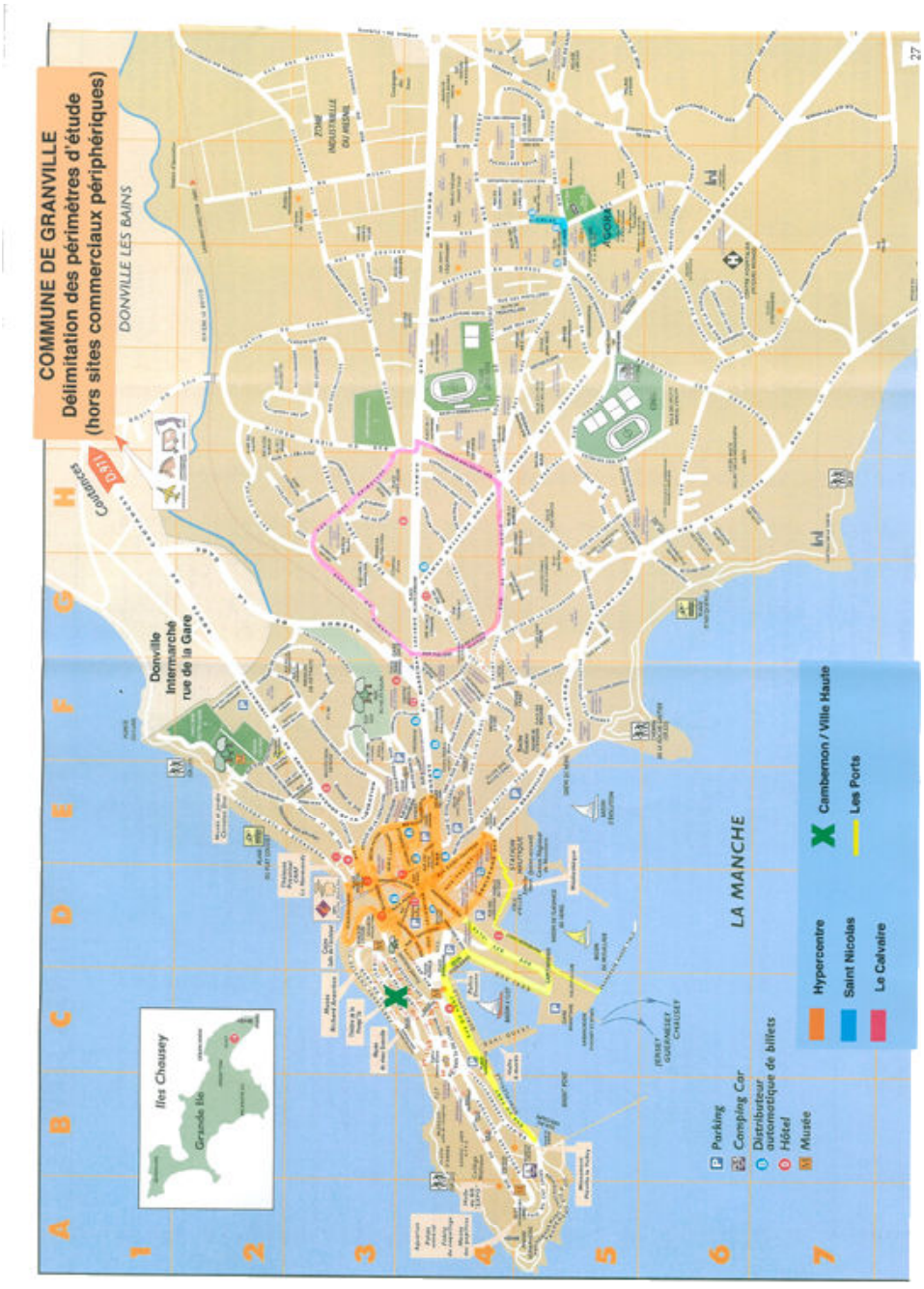
Le Calvaire, quartier localisé autour de la place Alsace Lorraine, se trouve en entrée de ville à la confluence des flux des axes « Villedieu-Granville » et « Villedieu-Avranches » . Il présente une offre commerciale de 36 locaux essentiellement dans les trois secteurs d'activités suivants : commerces alimentaires et banals, activités de services (9), bars-hôtels-restaurants (8).

« Autre commune » est un quartier diffus qui rassemble l'ensemble de l'offre de la commune (hors périphérie) non reprise par ailleurs.

L'offre commerciale du quartier Saint-Nicolas constitue un pôle commercial de proximité composé de 2 sous-entités : un centre commercial de quartier (centre commercial Saint-Nicolas) et un pôle de proximité (Les Maronniers).

- Le centre commercial Saint-Nicolas comprend un supermarché Shopi (785 m² de surface de vente) qui joue un rôle de locomotive ainsi que dix boutiques dont deux coiffeurs, une pharmacie, un libre-service DVD-K7 vidéo, un fleuriste, une poissonnerie, un pressing, une cordonnerie, une laverie automatique et un tabac-presse.

- Le pôle de proximité des Maronniers concentre quant à lui treize activités dont quatre activités alimentaire et banal (deux boucheries, une boulangerie pâtisserie, une activité de pizza à emporter), trois activités en équipement de la personne (deux magasins de vêtements pour enfant et un magasin de prêt-à-porter féminin, un coiffeur, une Caisse d'Epargne et un local vacant.
Ce pôle de proximité, localisé sur un carrefour interne du quartier et en bordure d'un quartier d'habitat social présente une bonne diversité de l'offre commerciale.



2.1.2 - Les secteurs d'activités présents et l'état de la vacance en centre-ville

L'essentiel de l'offre communale (hors pôles périphériques étudiés ci-après) se concentre en centre-ville (81,8% de l'offre) et c'est son étude qui va faire l'objet de la section suivante.

Sur le centre-ville élargi, 383 locaux commerciaux, d'artisanat commercial et de services ont ainsi été recensés dont 304 (79,4%) sont situés dans l'hypercentre.

Les secteurs d'activités les plus représentés sur le périmètre du centre-ville élargi sont les suivants:

- **L'équipement de la personne** (72 locaux, soit 18,8% de l'offre (21,7% dans l'hypercentre)).
- **Les cafés-hôtels-restaurants** (69 locaux, soit 18,0% de l'offre seulement (17,4% dans l'hypercentre)).
- **Les activités de services** (67 locaux soit 17,5% de l'offre (seulement 14,8% dans l'hypercentre)).
- **Les activités de loisirs** (66 locaux, 17,2% de l'offre (16,1% dans l'hypercentre)).
- **Les activités alimentaires et banales** (42 locaux) ne représentent que 11% de l'offre commerciale du centre-ville de GRANVILLE (hors offre commerciale du marché couvert) dont 11,2% de l'offre de l'hypercentre.
- **L'hygiène-santé-beauté** (36 locaux, 9,4% de l'offre (10,2% dans l'hypercentre)).
- **Les activités d'équipement de la maison** (21 locaux, 5,5% de l'offre (6,3% dans l'hypercentre)).

On constate donc bien dans le centre-ville une dominante des quatre secteurs d'activités suivants : équipement de la personne, activités de services, activités de loisirs et bars-hôtels-restaurants. Ce dernier secteur étant proportionnellement mieux représenté dans le quartier des Ports de Granville.

Sur l'ensemble du centre-ville, on recense **10 locaux vacants**, soit 2,6% de l'offre en locaux. **Ce taux de vacance apparaît particulièrement faible** et proche de celui observé dans l'hypercentre (2,3%).

On trouvera en annexe de ce document, l'offre commerciale détaillée de la commune de GRANVILLE (hors sites périphériques).

On pourra constater que **tous les types d'activités sont présents avec une sur-représentation apparente de certaines activités, liée notamment à la fonction touristique de la ville de GRANVILLE** dont :

- les activités liées à la plaisance (vente de bateaux, accastillage, …),
- les magasins de cadeaux-souvenirs, bazar-gadgets,
- les bars-hôtels-restaurants,
- les agences immobilières,
- ou encore les magasins de linge de maison-tissus,

mais aussi les banques (11 activités), les assurances (16 activités), les activités de coiffure-esthétique (21 activités).

2.1.3 - La répartition spatiale de l'offre commerciale du centre-ville de GRANVILLE

L'activité commerciale au centre-ville de GRANVILLE apparaît essentiellement concentrée sur les secteurs et rues suivantes :

- **la rue Couraye** (119 activités), dont l'essentiel (99) dans sa partie localisée dans l'hypercentre de GRANVILLE,
- **la rue Lecampion** (37 activités),
- **la rue des Juifs** (24 activités),
- **la rue Georges Clémenceau** (21 activités),
- **Port du Hérel, Promenade Lavat et quai Sud** (18 activités),
- **La rue du Port** (16 activités),
- **La rue Letourneur (**10 activités).

Bien que l'on retrouve certaines concentrations d'activités, on ne peut cependant pas parler de rues ou de secteurs thématiques, notons cependant :

- ⇨ Sur **les secteurs urbains Couraye, Lecampion et Letourneur**, c'est le secteur d'activité de l'équipement de la personne qui est dominant. Il représente ainsi 23,5% de l'offre de la rue Couraye et 24,3% de celle de la rue Lecampion.
- ⇨ La **rue Georges Clémenceau** est plus particulièrement dédiée aux secteurs alimentaire et banal (28,6%) et bar-hôtel-restaurant (23,8%). Tout comme la rue du Port où l'on retrouve une forte proportion de bar-hôtel-restaurant (58,8% de l'offre commerciale de cette rue).
- ⇨ Nous retrouvons sur le **secteur du Port de Plaisance** toutes les activités liées à la pratique de ce loisir (55,6% d'activités de loisirs) sans oublier les activités liées au tourisme et la présence de restauration et d'hébergement (33,3%).
- ⇨ La **rue des Juifs** présente quant à elle une thématique davantage liée aux activités de brocante et de galerie d'art.
- ⇨ Les **activités alimentaires et banales** sont essentiellement présentes en centre-ville dans les rues Couraye (11 activités), Georges Clémenceau (6), Lecampion (6) et Paul Poirier (5).
- ⇨ Les **activités de services** se retrouvent, quant à elles, plus concentrées sur l'avenue Maréchal Leclerc (32,3% de l'offre) et la rue Couraye (19,3%).
- ⇨ Les **locaux vacants sont peu nombreux et situés en centre-ville** dans les rues suivantes : rue Couraye (4), avenue Maréchal Leclerc (2), rue Letourneur (1), rue du Général Patton (1), rue Paul Poirier (1) et rue du Port (1).

2.1.4 - Les surfaces de vente du centre-ville de GRANVILLE

Lors du relevé, seules les surfaces de vente des commerces au sens strict (hors services et cafés-hôtels-restaurants) ont été prises en compte.

Elles représentent au global une surface de près de 12.000 m² dont :

- **3.235 m² pour les activités de culture et de loisirs,**
- **3.030 m² pour les activités d'équipement de la personne,**
- **2.674 m² pour les activités d'équipement de la maison,**
- **et 1.345 m² pour les activités alimentaires et banales** (hors offre commerciale des halles),
- **1.285 m² pour les activités d'hygiène-santé-beauté**.

Ce sont les activités de culture-loisirs qui offrent la surface de vente moyenne la plus élevée (115 m² sur les ports, 51 m² dans l'hypercentre), suivies des activités d'équipement de la maison (85,9 m² dans l'hypercentre).

La surface de vente moyenne apparaît légèrement moins élevée dans l'hypercentre avec 46,1 m² contre 64,3 m² sur les Ports et 97 m² sur le reste du centre-ville mais du fait de la présence d'une activité de 1.300 m² en équipement de la maison (Mobalpa).

Ainsi, on recense au global **4 grandes surfaces de plus de 300 m²** dans le centre-ville de GRANVILLE dont 3 sont situées dans l'hypercentre :

- **Sport 2000** (350 m²),
- **Marché Plus** (300 m²),
- **L'art de Vivre** (Juhel) (489 m²),

et une autre en « Autre centre-ville » : **Mobalpa** (1.300 m²).

Les autres surfaces de plus de 300 m² se trouvent dans le secteur du Calvaire : **Lidl** (395 m²), **Dépôt Vente Rigot** (700 m²) et quartier Saint Nicolas : **Shopi** (785 m²).

2.1.5 - Le niveau global d'attractivité des commerces au centre-ville de GRANVILLE

Lors du relevé, nous avons attribué à chaque local commercial ouvert, une note correspondant à son niveau d'attractivité global. Cette note va de 1 (vétuste) à 3 (moderne, attractif).

Bien que subjective, cette note nous donne une idée de l'attractivité générale de l'offre commerciale du centre-ville de GRANVILLE par secteur d'activité et par secteur urbain.

La note globale ainsi obtenue est de 2,43 sur l'hypercentre et de 2,44 sur le secteur des Ports.

Dans l'hypercentre, l'attractivité moyenne des commerces apparaît plus élevée pour les activités d'hygiène-santé-beauté (2,52), d'équipement de la maison (2,52) et alimentaire et banal (2,45). C'est à l'inverse pour les activités de services et de loisirs qu'elle apparaît la moins élevée (respectivement 2,34 et 2,42).

2.2 - LES AUTRES SITES COMMERCIAUX DE L'AGGLOMÉRATION GRANVILLAISE (cf. carte page suivante)

Les principaux sites commerciaux périphériques de l'agglomération granvillaise sont :

- La ZAC du Croissant,

- **Le pôle Est (axe Granville / Villedieu-les-Poêles)** :
  - ⇨ La ZAC du Pretot,
  - ⇨ Le CC Leclerc,
  - ⇨ La ZAC de la Parfonterie,
  - ⇨ La ZI du Mesnil,
  - ⇨ La route de Villedieu.

A noter également, **sur la commune de Donville-les-Bains, la présence d'un supermarché Intermarché de 980 m²**.

LES PRINCIPAUX POLES COMMERCIAUX DE GRANVILLE (juin-août 2003)

2.2.1 - La ZA du Croissant

Localisée sur la commune de Saint-Pair-sur-Mer, la ZA du Croissant se situe en entrée/sortie de l'agglomération au Sud-Est en direction d'Avranches.

On y recense 4 grandes surfaces de plus de 300 m² autour d'un hypermarché Intermarché de 2.900 m².

L'offre commerciale se répartit comme suit :

- **En équipement de la maison** : Dépôt vente mobilier/tapisserie, Bricomarché (1.803 m²), Gédimat (1.319 m²), la Maison du Teck, Declomesnil (850 m²),
- **En loisirs et divers :** Zodiac Johnson (vente bateaux de plaisance), Motojet (magasin de motos),
- **Hypermarché** : Intermarché (2.900 m²) avec station-service et station de lavage + galerie marchande (brasserie, presse, cordonnerie, coiffure + volumes non attribués),
- **Garage** : Toyota.

2.2.2 – Le pôle Est (axe Granville / Villedieu-les-Poêles)

a) La ZAC du Pretot

- La ZAC du Pretot est organisée autour de plusieurs axes et ronds-points et se situe en **entrée-sortie de l'agglomération à l'Est en direction de Villedieu-les-Poêles** (au Sud de la route de Villedieu) sur la commune de Granville (mais extension sur la commune d'Yquelon).
- **L'offre commerciale** présente est variée avec la présence des enseignes suivantes :
- **En équipement de la maison** : Fly (954 m²), Grandecor, Ici et Là (471 m²), Canelle, Zénith Luminaires, Torchio, Speciality (680 m²),
- En équipement de la personne : L'entrepôt chaussures, Modabi (991 m²), Districenter (1.332 m²),
- **En solderie** : Michigan (998 m²),
- **En loisirs** : Belle Fête,
- **En garage / équipements automobiles** : Feu Vert (320 m²), garage Volkswagen, garage Peugeot (en installation lors du relevé), Fiat, Garage Rover.

On y recense au total **7 grandes surfaces de plus de 300 m²** dont les surfaces de vente sont mentionnées entre parenthèses (source : DDCCRF 50 – 2 juin 2003).

ATOUTS	FAIBLESSES
- Localisation en filtrage des flux d'entrée de l'agglomération. - Accès futur à la voie de contournement de Granville. - Très active. - Zone en développement (extension) avec une explosion de l'équipement de la maison.	- Congestionnement de la route de Villedieu. - Coût : 25,92 € HT/m² (170 F HT/m²).

b) La ZAC de la Parfonterie, ZI du Mesnil, centre commercial Leclerc, route de Villedieu

Ce pôle localisé (sur les communes de Granville et d'Yquelon) en entrée/sortie d'agglomération sur la route de Villedieu comprend des établissements situés au Nord de cet axe sur la ZAC de la Parfonterie, mais aussi en bordure de la route de Villedieu ainsi qu'à proximité su centre commercial Leclerc.

- **En équipement de la maison** : Gitem, Meubles MACE (600 m²), dépôt But, Coutard Décor (1.000 m²), Point Vert (1.200 m²), Distha Cuisines, Point P (400 m²), Espace de la technologie (1.200 m²), Mr Bricolage (2.200 m²), Vive Le Jardin (5.256 m²), Meubles Collet (815 m²), Meubles But (2.800 m²), La Huppe + Ambia + Leader (4.072 m²), Pinault Bois Matériaux, Splash.

- **En hard-discount** : Le Mutant (805 m²),

- **En solderie** : GIFI (1.800 m²),

- **En équipement de la personne** : La Halle O Chaussures (535 m²),

- **En garage / équipements automobiles** : garage Nissan, garage Ford, Auto-Sur, Point S, Citroën, station lavage Elephant Bleu, garage Deboisloney, centre contrôle technique et station de lavage près du Leclerc,

- **Equipement sport et loisirs** : Maxicross Yamaha, Starjouet (650 m²), Super Sport (1.200 m²),

- **Alimentaire** : Picard,

- **Centre commercial Leclerc** :

- **Hypermarché Leclerc** (4.450 m²) avec parking couvert et station-service,

- **Galerie marchande** : cafétéria, espace culturel, point service, optique, PAP, pressing, coiffure, local vacant.

- **Hébergement, restauration** : Mc Donald's, Etap Hôtel.

3. Analyse socio-demographique historique et prospective de la zone de chalandise du commerce de la commune de granville et du pôle commercial de granville :

Nous allons reprendre ci-après, quelques éléments issus de **l'Observatoire du Commerce de la Chambre de Commerce et d'Industrie Centre et Sud Manche** sur la base de deux enquêtes « ménage » réalisées en 1997 et novembre 2001 sur le Centre et Sud Manche ainsi que sur certains secteurs limitrophes du Calvados et de l'Ille-et-Vilaine. **Au global, cette enquête a été réalisée en 2001 sur 34 secteurs (soit 1.040 ménages).**

L'enquête 2001 a permis l'étude de la consommation **de 38 familles de produits alimentaires et non alimentaires (50 en 1997).** Sur l'ensemble des secteurs étudiés, un peu plus de 30.800 actes d'achat ont été recensés. Tous les actes répertoriés ont alors permis d'analyser le comportement d'achat des consommateurs et ont été transcrits en flux de consommation.

Les données statistiques présentes dans cette étude ne tiennent pas compte des ouvertures ou fermetures de magasins intervenues depuis novembre 2001. (ex : ouverture d'Espace de la Technologie Leclerc à Granville au Printemps 2002).

3.1 - La détermination de la zone de chalandise de la commune de Granville

Les zones de chalandise sont déterminées à partir des taux d'emprise des secteurs étudiés qui ne sont retenus que s'ils sont supérieur à 15%. L'apport des consommateurs d'une zone de chalandise ainsi déterminée permet de reconstituer plus de 80% du chiffre d'affaires de l'agglomération étudiée.

La zone d'influence de Granville tous produits confondus s'étend sur quatre secteurs d'habitation avec des taux d'attraction moyens par secteurs qui déclinent assez vite :

- **Commune de Granville** : 43,6%
- **Saint-Pair-sur-Mer** : 31,3% (canton de Granville hors commune de Granville soit les communes de Donville Les Bains, Saint Aubin les Préaux, Saint-Pair-sur-Mer, Saint Planchers et Yquelon)
- **Canton de Bréhal** : 17,7%
- **La Haye-Pesnel** : 15,9%

Sur 100€ dépensés par les habitants de la commune de Granville, en produits alimentaires et non alimentaires, 43,6€ le sont sur la commune de Granville.

Pour les secteurs extérieurs à Granville, l'attraction des commerces de la commune est souvent plus importante pour les produits non alimentaires (notamment équipement de la personne) que pour les produits alimentaires. Certains de ces secteurs disposent en effet de supermarchés attractifs.

3.2 - La détermination de la zone de chalandise du pôle commercial de Granville

Le pôle commercial de Granville est constitué des communes de Granville, Yquelon, Donville les Bains et Saint-Pair-sur-Mer.

La zone de chalandise reste identique tous produits confondus mais avec des taux d'attraction moyens par secteurs d'habitation plus importants. Par contre, concernant les dépenses non alimentaires, on observe une attraction sur le canton de Gavray (17,5%) ainsi que pour les produits d'équipement de la maisons sur les cantons de Montmartin-sur-Mer et de Villedieu-les-Poêles.

Rétention quasi-totale des dépenses des habitants de la commune de Granville sur le site de Granville avec un taux d'emprise de 89% toutes dépenses confondues (voire 98,3% pour les dépenses alimentaires).

- **Zone de chalandise alimentaire du pôle commercial de GRANVILLE.**
La segmentation est la suivante :

- Une **zone primaire** composée du canton de GRANVILLE (6 communes – 22.103 habitants en 1999).
- Une **zone secondaire** constituée du canton de la Haye-Pesnel (19 communes – 11.020 habitants en 1999).
- Une **zone tertiaire** regroupant le canton de BREHAL (14 communes – 9.578 habitants en 1999).

Pour estimer la population de cette zone de chalandise alimentaire, nous avons prolongé les tendances enregistrées entre 1990 et 1999 et ce, pour chaque sous-zone. **Au total, la population de la zone de chalandise alimentaire s'établit à 43.997 habitants en 2003, pour passer à 45.618 personnes en 2008.**

- Zone de chalandise non-alimentaire du pôle commercial de GRANVILLE.
La segmentation est la suivante :

- Une **zone primaire** constituée du canton de GRANVILLE.
- Une **zone secondaire** composée des cantons de la Haye-Pesnel et de Brehal (33 communes – 20.598 habitants en 1999).
- Une **zone tertiaire** qui reprend le canton de GAVRAY (13 communes – 5.128 habitants en 1999).

Au total, la zone de chalandise non-alimentaire reprend le périmètre de la zone alimentaire à laquelle on a adjoint le canton de GAVRAY, soit une **population de 49.032 habitants en 2003 et de 50.536 habitants en 2008, en prolongeant les tendances observées entre 90 et 99**.

4. Les études de marché

Les études économiques qui suivent ont pour but de cerner la situation concurrentielle sur le périmètre d'études en termes de grandes surfaces déspécialisées (hypermarché, supermarché, grand magasin et magasin populaire) et spécialisées (vêtements, chaussures, tissus-voilage, meubles-literie, électroménager, TV-Hifi, vaisselle-décoration, bricolage, jardinage, sports, disques, librairie et jouets).

La situation concurrentielle a été évaluée en rapprochant le marché potentiel en valeur (populations sédentaire et touristique) de l'offre existante en 2003, puis en faisant un analyse prospective à 5 ans (période 2003-2008).

L'analyse des marchés potentiels captables par grande forme de distribution est basée sur une analogie avec les parts de marché nationales des grandes formes de distribution. L'analyse est réalisée à partir de l'appréciation de l'ensemble des dépenses commercialisables (avant évasion) des personnes résidant sur la zone de chalandise du pôle commercial de GRANVILLE puis d'une segmentation théorique par forme de distribution.

Les résultats de cette démarche sont présentés en détail dans les annexes du rapport de présentation. Toutefois, avant de mettre en oeuvre cette démarche, nous avons actualisé diverses informations statistiques de cadrage notamment celles portant sur l'estimation des dépenses commercialisables annuelles des consommateurs (en appliquant des Indices de Disparité de Consommation), ainsi que celles portant sur l'évolution prospective de la population de la zone de chalandise sur la période 2003-2008.

Nous vous proposons de vous reporter aux annexes pour les trois premiers points de cette étude, avant d'aborder la phase des résultats.

4.1 Présentation de quelques informations de cadrage

4.2. Analyse des marchés potentiels par grande forme de distribution

4.3. L'analyse des résultats

Potentiel GMS à dominante alimentaire ou déspécialisée :

L'offre actuelle en grande distribution de ce type comprend 11 établissements (2 hypermarchés et 9 supermarchés) pour une surface totale de vente de 15.229 m².

Si on compare l'existant au potentiel, on constate, toutes formes de distribution confondues, l'existence d'un sur-équipement global sur le pôle commercial de GRANVILLE de 1.750 m² en 2003 pour l'ensemble des GMS à dominante alimentaire ou déspécialisées (hypermarché, supermarché, grand magasin et magasin populaire) mais qui s'estompe au fil des projections de population pour aboutir à un équilibre en 2008.

Ce sur-équipement concerne les formes « hypermarché » (excédent de 1.400 m² en 2003 ; 200 m² en 2008) et « supermarché » (excédent de 2.000 m² en 2003 ; 1.400 m² en 2008). On peut considérer que le solde existant en grands magasins et magasins populaires (1.700 m² environ) est couvert par l'offre existante en centre-ville d'Avranches (Nouvelles Galeries – 1.729 m²).

Potentiel GSS :

On constate un sur-équipement de ce type de distribution tous secteurs confondus de l'ordre de 10.400 m² en 2003 évoluant à 7.800 m² environ en 2008.

- Ce sur-équipement concerne uniquement les GSS en équipement de la maison (au total : 10.700 m² en 2003 à 8.700 m² en 2008) dans les domaines suivants :

Meubles/Literie (6.000 m² en 2003 ; 5.500 m² en 2008),
Jardinage (4.500 m² en 2003 ; 4.100 m² en 2008),
Bricolage (excédent de 770 m² en 2003 ; équilibre en 2008),
Vaisselle-décoration (540 m² en 2003 ; 480 en 2008).

- Léger potentiel des GSS en équipement de la personne (380 m² en 2003 passant à 530 m² en 2008) et en loisirs (situation d'équilibre en 2003 mais potentiel de 375 m² en 2008). Concernant ce dernier secteur, cet excédent de surface cache une sur-représentation des GSS en sport et jouets mais un potentiel en disques-librairie de 860 m² en 2003 (1.000 m² en 2008).

5. Synthèse :

Au terme de la réalisation de la présente étude relative à la composante économique et commerciale de la ville et de l'agglomération de Granville, nous proposons de conduire ci-après **une synthèse organisée en trois parties** à savoir :

- Une identification des principaux constats relatifs aux composantes d'image, aux facteurs d'environnement et aux atouts et faiblesses du tissu économique et commercial local.
- Une identification des enjeux propres à la mise en œuvre d'une stratégie de consolidation et de développement durable de l'ensemble des activités économiques en place.
- Le repérage de quelques sites ou périmètres à enjeu.

5.1. IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX FACTEURS D'ENVIRONNEMENT ET DYNAMIQUES PROPRES AU CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE GRANVILLE

Nous distinguerons, ci-après, l'ensemble des facteurs d'environnement favorables et des dynamiques positives, des facteurs d'environnement plus défavorables ou des contraintes structurelles à prendre en compte.

5.1.1 - Les facteurs d'environnement favorables et les dynamiques positives

La ville de Granville jouit spontanément d'une notoriété et d'un ensemble de composantes d'image positives en grande partie liées à la conjugaison de facteurs parmi lesquels :

- Sa fonction de pôle touristique au travers de sa composante balnéaire et du port de plaisance.
- Sa perception de ville moyenne à taille humaine.
- La qualité de son cadre paysager balnéaire et de son patrimoine au regard notamment de la fonction résidentielle.
- L'apport très favorable du lien avec les îles Chausey et les îles anglo-normandes.
- La densité et la diversité de son offre commerciale et de services.
- Son ambiance urbaine générale et son animation en toute période de l'année.

Un bassin d'emplois et une zone de chalandise significative. Ce bassin apparaît en l'état supérieur à 58.000 habitants et présente une légère croissance démographique.

Une ville fortement tournée vers la mer et des filières économiques en lien avec les ports. Les activités économiques évoluant autour des ports et de la mer apparaissent globalement en croissance (cf. Port de pêche, trafic maritime passagers avec Chausey, plaisanciers, thalassothérapie, …).

Granville présente, par ailleurs, **un maillage constitué de nombreuses TPE artisanales et commerciales** (dont une forte proportion évoluant dans les secteurs du commerce et des services aux particuliers et aux entreprises).

Des efforts très significatifs et des investissements ont été faits à l'échelle de l'agglomération **pour assurer l'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux porteurs de projets** (cf. pépinières d'entreprises et ateliers-relais existants).

Des capacités d'accueil touristiques importantes. L'activité touristique s'appuie, par ailleurs, sur une capacité d'accueil importante supérieure à 37.700 lits en simultané en haute saison.

La ville et ses partenaires assurent la mise en œuvre **de nombreuses manifestations culturelles**, commerciales ou en lien avec la plaisance assurant ainsi un flux de fréquentation régulier en haute et basse saisons.

Granville dispose en 2003 d'un tissu commercial et artisanal dense, diversifié et en grande partie moderne et attractif. Ce tissu présente une forte concentration des établissements traditionnels sur le centre-ville et une offre commerciale en GMS récemment modernisée et diversifiée localisée en périphérie notamment en bordure de la route de Villedieu.

L'offre commerciale du centre-ville de Granville présente une assez forte spécialisation en matière de commerce d'équipement de la personne, de cafés-hôtels-restaurants, d'activités de services et de loisirs mais présente aussi une réelle attractivité et diversité des commerces traditionnels alimentaires. La puissance économique de Granville en constitue un site de polarisation et de concentration des demandes d'implantation. Il en résulte une faiblesse très perceptible des locaux vacants (sur la ville et le centre-ville).

Le marché de plein air du centre-ville (et les Halles) constituent avec l'activité portuaire des vecteurs d'animation majeurs du centre-ville. L'implantation récente de quelques nouvelles enseignes dont le supermarché « Marché Plus » favorise un mouvement de modernisation et de transformation quasi-permanent.

Un pôle commercial périphérique Est consolidant l'attractivité générale du commerce granvillais par rapport aux pôles concurrents extérieurs. Le transfert et l'ouverture récente du Centre Leclerc, le tout accompagné de diverses implantations ou modernisations de GMS dans son environnement proche a permis de consolider l'attractivité commerciale générale du commerce granvillais par rapport aux pôles concurrents extérieurs dont ceux d'Avranches, de Coutances et de Villedieu-les-Poêles.

5.1.2 – Les facteurs d'environnement défavorables ou les contraintes particulières du contexte granvillais

L'influence économique et surtout commerciale de Granville subit **l'impact de la mise en œuvre récente de l'autoroute des Estuaires**. Il en résulte un isolement plus marqué de l'agglomération granvillaise des flux d'échanges inter-régionaux et une montée en puissance de l'économie d'Avranches (notamment sur le plan de son offre commerciale).

Le bassin de vie et la zone de chalandise de Granville conservent de réels signes de fragilité sur le plan socio-démographique. On retiendra entre autres la quasi-stagnation de la population résidente, le vieillissement croissant de celle-ci et aussi la montée du chômage notamment dans les classes d'âge jeunes, d'où une forte mobilité des actifs.

L'analyse approfondie de l'évolution des mouvements de migrations journalières domicile-travail met en évidence **une perte sensible d'offres d'emplois sur la commune de Granville au profit des communes riveraines**, ce qui peut se traduire par une plus grande fréquentation et dynamique des pôles commerciaux périphériques par rapport à l'offre commerciale du centre-ville.

Le poids global du secteur tertiaire public et privé sur Granville apparaît relativement atypique et traduit une forte dépendance par rapport à des activités saisonnières (tourisme, plaisance, activités balnéaires).

Le contexte actuel du port de plaisance présente une situation de blocage préjudiciable à l'économie locale (absence d'offre pour l'accueil de nouveaux plaisanciers ou

pour l'accueil de bateaux d'un gabarit supérieur, faiblesse des activités commerciales et artisanales en lien avec cette filière).

Les effets induits de l'évolution des zones d'activités commerciales et industrielles périphériques : accroissement de l'aire urbanisée par des activités commerciales et de services de plus en plus nombreuses, contexte urbain et fonctionnel peu valorisant, potentialités foncières valorisantes (effet de façades sur des axes routiers majeurs).

Une multipolarisation de plus en plus marquée avec une concentration élevée des enseignes de notoriété en périphérie (et une faiblesse du nombre et de la taille des enseignes de notoriété en centre-ville).

Le tissu commercial du centre-ville s'inscrit dans un contexte architectural et urbain relativement contraignant.

Le pôle du centre-ville présente aussi quelques faiblesses structurelles dont une structure radiale (peu favorable à une lisibilité spontanée de ses caractéristiques et qui nuit à l'émergence de boucles de découverte internes), **un certain enclavement, une certaine banalisation des entrées et surtout des ruptures assez marquées avec le port**.

Sur le plan concurrentiel, **les zones de chalandise du pôle commercial du centre-ville présentent une chute rapide des taux d'attraction sur les communes extérieures en fonction des distances d'accès**. Ce constat traduit à la fois l'effet filtrant élevé des pôles périphériques et aussi l'impact concurrentiel élevé des commerces des villes proches.

L'état de couverture élevé des marchés par l'offre commerciale en GMS présente sur la ville et l'agglomération traduit l'existence d'une pression concurrentielle élevée dans de nombreux domaines. Cette situation de sur-représentation quantitative des grandes formes de distribution s'explique de plusieurs manières, à savoir :

- Un faible niveau de densité du tissu commercial des centres-bourgs des communes rurales présents autour de Granville (effet de substitution).
- L'existence d'une attraction commerciale diffuse et externe à la zone de chalandise principale non prise en compte par les bases de données de la CCI.
- L'impact très significatif de l'activité touristique et des flux de passage (dont celui des résidences secondaires).

Face à un contexte démographique stabilisé, la croissance de l'offre en GMS se doit cependant d'être maîtrisée à l'avenir, si l'on ne veut pas subir l'impact d'une déstructuration du tissu traditionnel en place.

5.2. L'IDENTIFICATION DES ENJEUX ET DES AXES STRATÉGIQUES D'INTERVENTION SOUHAITABLES

Ces enjeux peuvent se décliner en trois thématiques complémentaires, à savoir :

5.2.1 – Les enjeux relatifs à la consolidation et au maintien des marchés captables (aspects quantitatifs)

Au regard des informations recueillies et analysées dans la partie documentaire, on peut notamment identifier :

La conservation d'un rythme de construction élevé pour assurer un maintien voire une légère croissance des marchés captifs (prise en compte de l'impact lié à la fois à la baisse de densité d'occupation des logements, au vieillissement de la population et à l'accroissement du poids des résidences secondaires). A ce titre, l'augmentation des capacités d'accueil du port jouera également un impact favorable en raison des comportements de semi-sédentarisation d'un grand nombre de plaisanciers.

Un renforcement global de la fonction portuaire et des capacités d'accueil du port de plaisance. Cette évolution se traduira notamment par un effet de mutation significatif du parc de bateaux (vente et rachat de bateaux d'un gabarit plus élevé par de nombreux plaisanciers, augmentation des activités de services et d'entretien sur site).

Prise en compte des besoins des entreprises travaillant avec le port en termes de site d'accueil et de développement de leurs activités (enjeu de réserves foncières).

Nécessité de développer des liens plus étroits pour faciliter le filtrage des flux d'animation générés par le port et le site balnéaire par le commerce du centre-ville (enjeu de valorisation de cheminements piétons entre les sites).

5.2.2 – Les enjeux relatifs à l'adaptation des structures d'offre commerciale, artisanale et de services

Dans ce domaine, on peut notamment faire état des nécessités de répondre aux diverses préoccupations suivantes :

Nécessité de mieux définir à l'avenir la fonction, le rôle économique et les champs de spécialisation propres à chacun des sites urbains et commerciaux de la ville. A défaut de réserver pour le pôle du centre-ville quelques secteurs commerciaux et économiques présentés comme le principal pôle d'offre de l'agglomération, on risque, au travers d'un développement interrompu des GMS et des boutiques sur les villes périphériques, de déséquilibrer et de fragiliser durablement le commerce granvillais (et surtout en basse saison). On pourrait ainsi considérer que le rôle du commerce du centre-ville serait de rester le site le plus performant pour les achats de biens d'équipement de la personne, des biens culturels et de loisirs et pour l'ensemble des activités de bar et de restaurants et des services spécialisés.

Au regard de la faiblesse actuelle des moyennes surfaces de notoriété implantées dans le périmètre du centre-ville (et de l'intérêt de l'accueil d'au moins 2 GMS spécialisées dans le secteur de l'équipement de la personne ou des biens culturels et de loisirs), **favoriser toute maîtrise foncière et définir un contexte réglementaire permettant la réalisation de 2 ou 3 plateaux de 450 à 800 m² SHON.**

Favoriser toute intervention susceptible de permettre l'extension des locaux professionnels traditionnels existants notamment dans des contextes de restructuration de certains bâtiments ou de certains îlots centraux.

Mettre en œuvre un projet d'animation et de valorisation du nouveau front de port de plaisance (bassin ouvert) avec renforcement des locaux professionnels, des terrasses et des axes de promenade (nb : respect des dispositions relatives au DPM).

Mise en place d'un projet formel de requalification paysagère et de maîtrise du développement commercial des pôles périphériques (notamment celle du Pretot en bordure de la route de Villedieu-les-Poêles). Formulation d'un projet de requalification du site et de spécialisation plus directive du foncier et de l'immobilier, en vue de limiter son hétérogénéité.

5.2.3 – Les enjeux relatifs au contexte urbain et fonctionnel des pôles commerciaux et des pôles économiques majeurs de la commune

Les enjeux relatifs à ce troisième thème d'intervention peuvent notamment porter sur les points suivants :

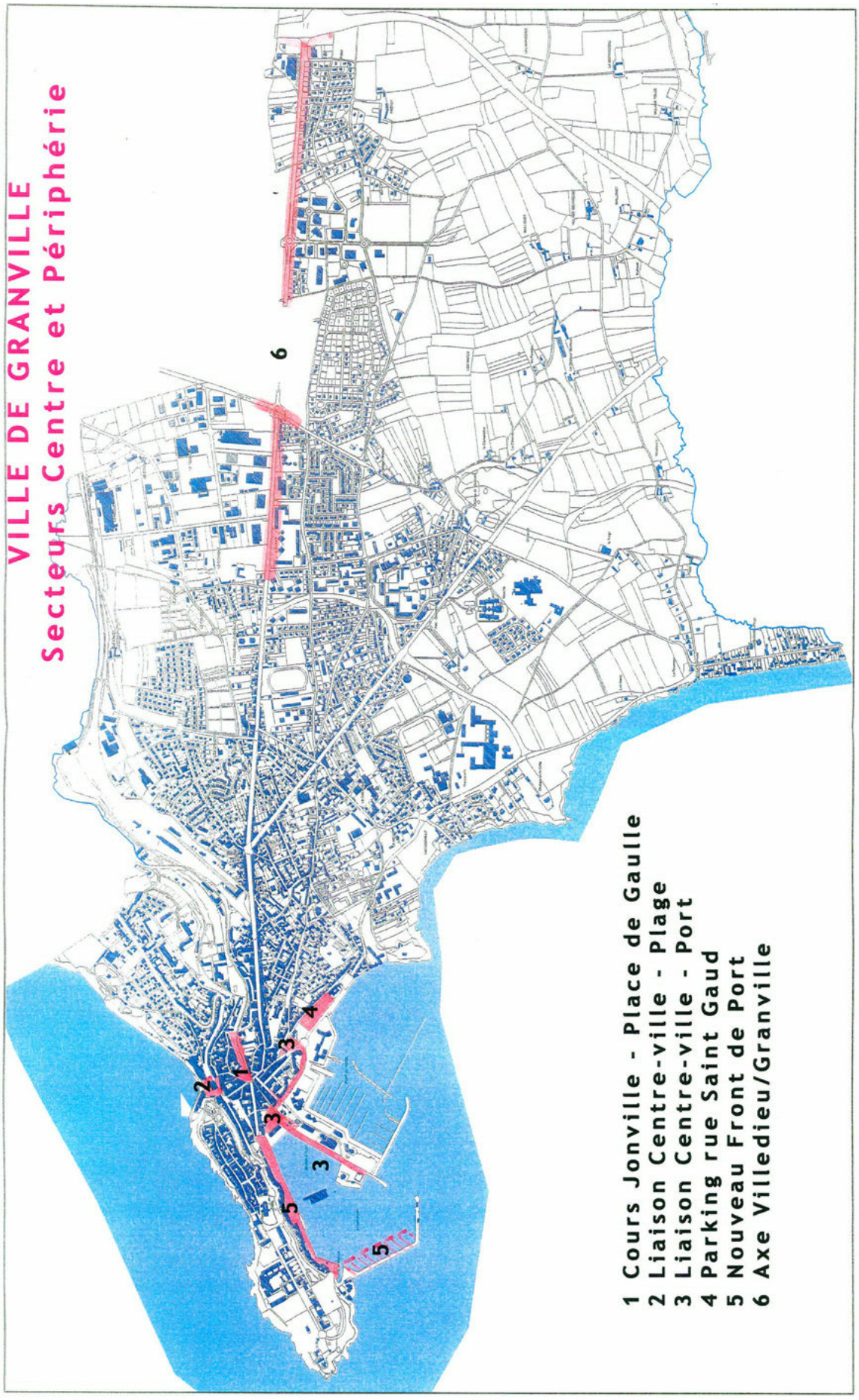
Amélioration qualitative générale (paysagère et fonctionnelle) des entrées de ville notamment de la route de Villedieu-les-Poêles. Action spécifique portant sur la publicité, la signalisation des magasins, le traitement des clôtures, la gestion des flux aux carrefours.

Réduction sensible des zones écrans et amélioration de la synergie économique et des cheminements piétons entre le centre-ville historique et les sites du port d'une part et de l'espace balnéaire d'autre part (cf. rue Lecampion, rue et place d'Orléans, rue Clémenceau, place Maréchal Foch, place du Casino).

Mise en œuvre d'un nouvel aménagement du quai d'Orléans et de la rue du Port en lien avec l'extension future du port de plaisance (renforcement des activités de bar, restaurant et services divers).

Amélioration de la signalisation relative aux pôles de stationnement et à leur taux de remplissage (enjeu de jalonnement).

Mise en œuvre d'un programme pluri-annuel de requalification du site du marché de plein air et des halles associé à la création d'un espace de convivialité au cœur du centre historique (aménagement du Cours Jonville et de la Place de Gaulle).


VILLE DE GRANVILLE
Secteurs Centre et Périphérie
Identification des sites à enjeux propres à l'activité commerciale et économique
1 Cours Jonville - Place de Gaulle
2 Liaison Centre-ville - Plage
3 Liaison Centre-ville - Port
4 Parking rue Saint Gaud
5 Nouveau Front de Port
6 Axe Villedieu/Granville