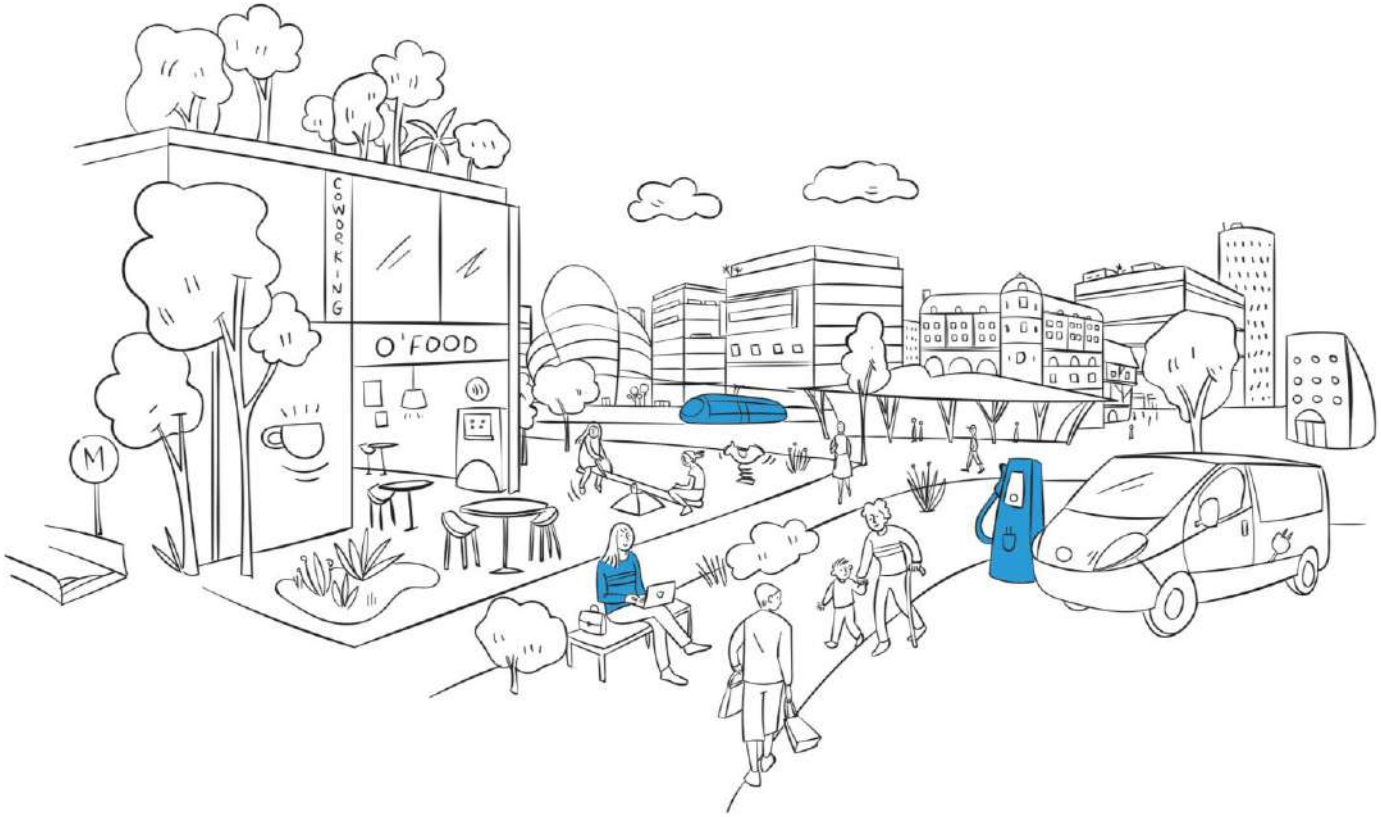


Syndicat Mixte de la Vallée de la Drôme Aval

Elaboration du volet commerce du SCoT & DAAC

Phase I. Bilan d'aménagement commercial

LESTOUX & ASSOCIÉS

3 rue Villedeneu / 22400 Lamballe
34 rue Desaix 75015 Paris

Tel. 02 96 50 55 01
www.lestoux-associes.com

Sommaire

Partie 1 – Données de cadrage	**Page 3**
Partie 2 – Les indicateurs d'évolution du commerce	**Page 9**
Partie 3 – L'analyse des espaces commerciaux	**Page 20**
Synthèse et orientations	**Page 31**

3 rue Villedeneu / 22400 Lamballe
34 rue Desaix 75015 Paris

LESTOUX & ASSOCIÉS

Tel. 02 96 50 55 01
www.lestoux-associes.com

Partie 1

Données de cadrage

Indicateurs sociodémographiques

+5,9%

La territoire connaît une **croissance démographique relativement importante +5,9% depuis 2013** soit 1,4 point de plus que la moyenne départementale. Les deux EPCI bénéficient de cette croissance mais **la dynamique est sensiblement plus marquée sur la CC du Val de Drôme** (notamment en nombre de ménages).

28,4%

28,4% des habitants ont plus de 60 ans sur le territoire du SCoT, une part comparable au niveau départementale. **L'enjeu du vieillissement est cependant nettement marqué sur la CC du Crestois et Pays de Saillans avec plus de 30% de plus de 60 ans.** Ce territoire se caractérise également par une **très forte représentation des ménages unipersonnels** (38,6%).

20 965 €

Les **revenus médians sont également plus faibles sur la CC du Crestois et Pays de Saillans alors qu'ils se situent dans la moyenne départementale sur la CC du Val de Drôme.**

81

Avec seulement **8 emplois pour 10 actifs résidents, le territoire présente un profil davantage résidentiel (notamment sur la CC du Val de Drôme) et est fortement marqué par les navettes domicile travail.**

	CC du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme		CC du Val de Drôme en Biovallée		SCoT Vallée de Drôme-Aval		Département Drôme	
Population 2019 (Insee 2022)	**15 863**		**30 442**		**46 305**		**516 762**	
Population 2013	**14 748**		**28 965**		**43 713**		**494 712**	
Evolution 2013-2019	**7,6%**		**5,1%**		**5,9%**		**4,5%**	
	2013	**2019**	2013	**2019**	2013	**2019**	2013	**2019**
% personnes plus de 60 ans	29,2%	**31,1%**	24,8%	**26,9%**	26,3%	**28,4%**	26,1%	**28,1%**
% personnes <15 ans	18,0%	**17,5%**	19,9%	**19,2%**	19,3%	**18,6%**	18,8%	**18,3%**
Médiane des revenus par UC 2019	**20 045 €**		**21 466 €**		**20 965 €**		**21 100 €**	
Nb ménages 2019 (Evolution des ménages 13-19)	**7 363** **9,8%**		**12 908** **8,2%**		**20 272** **8,8%**		**231 463** **7,3%**	
% ménages personne seule	37,3%	**38,6%**	26,7%	**29,4%**	30,5%	**31,9%**	33,6%	**35,8%**
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages)	32,1%	**31,8%**	40,1%	**38,3%**	37,2%	**35,9%**	35,8%	**35,8%**
% ménages emménagés <5 ans 2019	**34,9%**		**28,6%**		**30,9%**		**33,3%**	
Nb emplois 2019 (et évolution depuis 2013)	**6 345** **6,7%**		**8 913** **6,6%**		**15 258** **6,6%**		**215 020** **3,6%**	
Indicateur de concentration d'emplois (nb emplois/actifs occupés)	106,9	**106,1**	68,8	**69,5**	80,8	**81,1**	105,5	**105,2**
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2013)	**8,8%** **-0,6%**		**7,2%** **9,6%**		**7,8%** **5,0%**		**8,6%** **10,5%**	

Indicateurs sociodémographiques

+6,1%

Les principales villes pôles du territoire enregistrent des **dynamiques démographiques contrastées** avec des croissances plutôt fortes pour Crest et Loriol-sur-Drôme et plus modérée et inférieure à la moyenne du territoire pour Livron-sur-Drôme (+2,9% par rapport à 2013).

43,2%

La ville de Crest se caractérise par une tr**ès forte part de ménages unipersonnels (43%)** et par des revenus médians modeste comparé au reste du territoire.

30%

Cette caractéristique est liée notamment à la part relativement importante de population âgée et une faible représentation des familles (32,7% de plus de 60 ans et seulement 30% de familles avec enfants). **Les villes de Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme présentent au contraire un profil plus familial avec près de 40% de familles avec enfants.**

139

Avec près de **14 emplois pour 10 actifs résidents, Crest est le principal pôle d'emploi du territoire même si sa polarité en emploi s'est réduite par rapport à 2011.**

10,4%

Les trois villes connaissent une vacance en logements plus importante que la moyenne du territoire. Si la vacance s'est stabilisée voire réduite sur Loriol-sur-Drôme elle a progressé de manière importante sur Livron-sur-Drôme (+19,5%).

	Crest		Livron-sur-Drôme		Loriol-sur-Drôme		SCoT Vallée de Drôme-Aval	
Population 2019 (Insee 2022)	**8 680**		**9 202**		**6 616**		**46 305**	
Population 2013	**8 181**		**8 945**		**6 162**		**43 713**	
Evolution 2013-2019	**6,1%**		**2,9%**		**7,4%**		**5,9%**	
	2011	**2016**	2011	**2016**	2011	**2016**	2013	**2019**
% personnes plus de 60 ans	30,4%	**32,7%**	24,5%	**26,6%**	24,4%	**26,3%**	26,3%	**28,4%**
% personnes <15 ans	17,1%	**16,2%**	19,7%	**18,8%**	21,6%	**20,7%**	19,3%	**18,6%**
Médiane des revenus par UC 2019	**19 490 €**		**21 010 €**		**20 210 €**		**20 965 €**	
Nb ménages 2019 (Evolution des ménages 13-19)	**4 197** **8,6%**		**3 966** **5,2%**		**2 755** **11,1%**		**20 272** **8,8%**	
% ménages personne seule	41,9%	**43,4%**	28,9%	**31,2%**	27,9%	**30,5%**	30,5%	**31,9%**
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages)	29,4%	**29,9%**	39,5%	**38,5%**	40,7%	**39,0%**	37,2%	**35,9%**
% ménages emménagés <5 ans 2019	**37,8%**		**28,0%**		**33,0%**		**30,9%**	
Nb emplois 2019 (et évolution depuis 2013)	**4 353** **4,1%**		**2 421** **-2,8%**		**2 739** **5,1%**		**15 258** **6,6%**	
Indicateur de concentration d'emplois (nb emplois/actifs occupés)	142,5	**138,6**	67,0	**62,3**	111,1	**104,3**	80,8	**81,1**
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2013)	**10,4%** **-0,8%**		**8,1%** **19,5%**		**8,4%** **-10,5%**		**7,8%** **5,0%**	

Le marché touristique

39,1 M€

L'analyse théorique de l'influence touristique s'appuie sur deux principales informations :

- Le nombre de lits touristiques en hébergements marchands, estimé à 7 681 lits soit 12,9% de la capacité d'accueil du département.
- Le nombre de résidences secondaires : 2 188 soit 9,2% des logements du territoire.

Ces données sont converties en dépenses commercialisables et comparées à la population permanente.

En moyenne, **l'activité touristique en hébergement et en résidence secondaire est estimée à un chiffre d'affaires de 39,1 M€** pour les commerces et les services du territoire du SCoT.

8,3%

Cet apport est significatif, il représente plus de 8% de l'activité totale et atteint près de 30% sur le territoire du Pays de Saillans et près de 25% sur le territoire du Haut Roubion. A noter que ce poids ne tient pas compte de la clientèle de passage qui ne séjourne pas sur le territoire du SCoT.

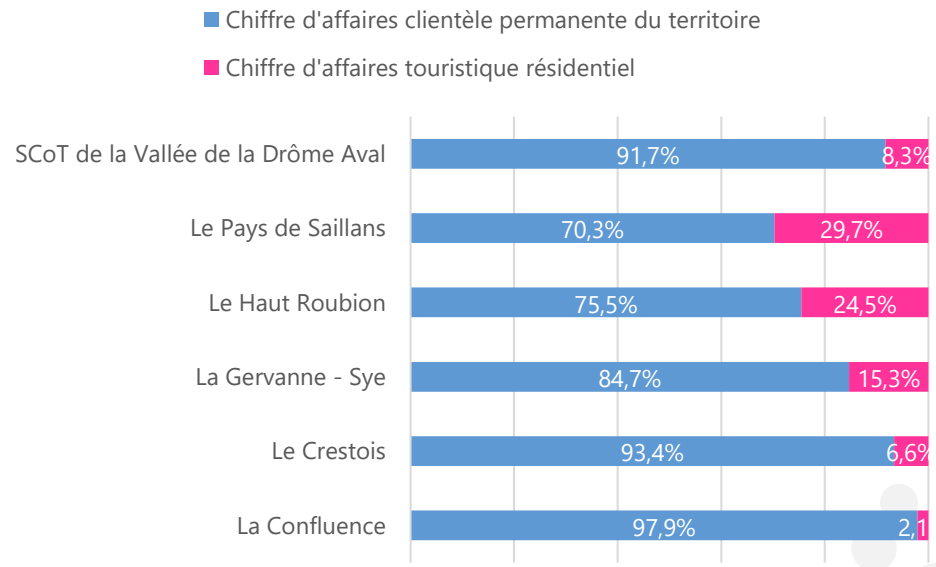
4 147

Le marché touristique correspond à une activité générée par environ **4 147 habitants supplémentaires** à l'année.

MARCHÉ POTENTIEL SUR LE TERRITOIRE DU SCOT

	Marché touristique
Alimentaire	12 656 692 €
Équipement de la personne	1 803 369 €
Équipement de la maison	3 553 454 €
Culture-loisirs	2 654 406 €
Autres	20 667 921 €
Total	39 191 256 €

POIDS DE LA CLIENTÈLE TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE DU SCOT



Les zones de chalandise

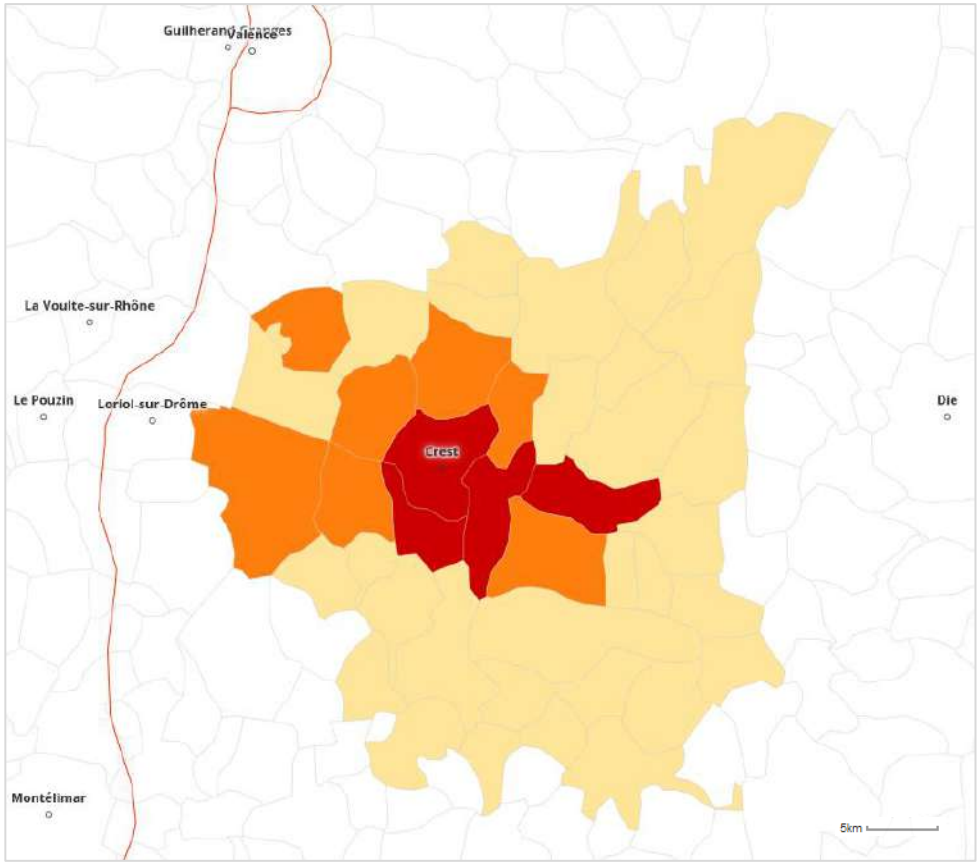
32595

Pour analyser l'organisation commerciale de Crest et Livron-Loriol, il est nécessaire de le replacer ces pôles dans leur environnement commercial dont le rayonnement ne coïncide pas avec les frontières du SCoT.

Ainsi la zone de chalandise de Crest-Aouste-sur-Sye rayonne sur la quasi-totalité du SCoT, à l'exception du bassin de vie Confluences (secteur Livron-Loriol-sur-Drôme).

Au total la zone de chalandise de Crest-Aouste-sur-Sye regroupe 32 595 habitants.

ZONE DE CHALANDISE CREST / AOUSTE-SUR-SYE



Zone primaire
Zone secondaire
Zone tertiaire

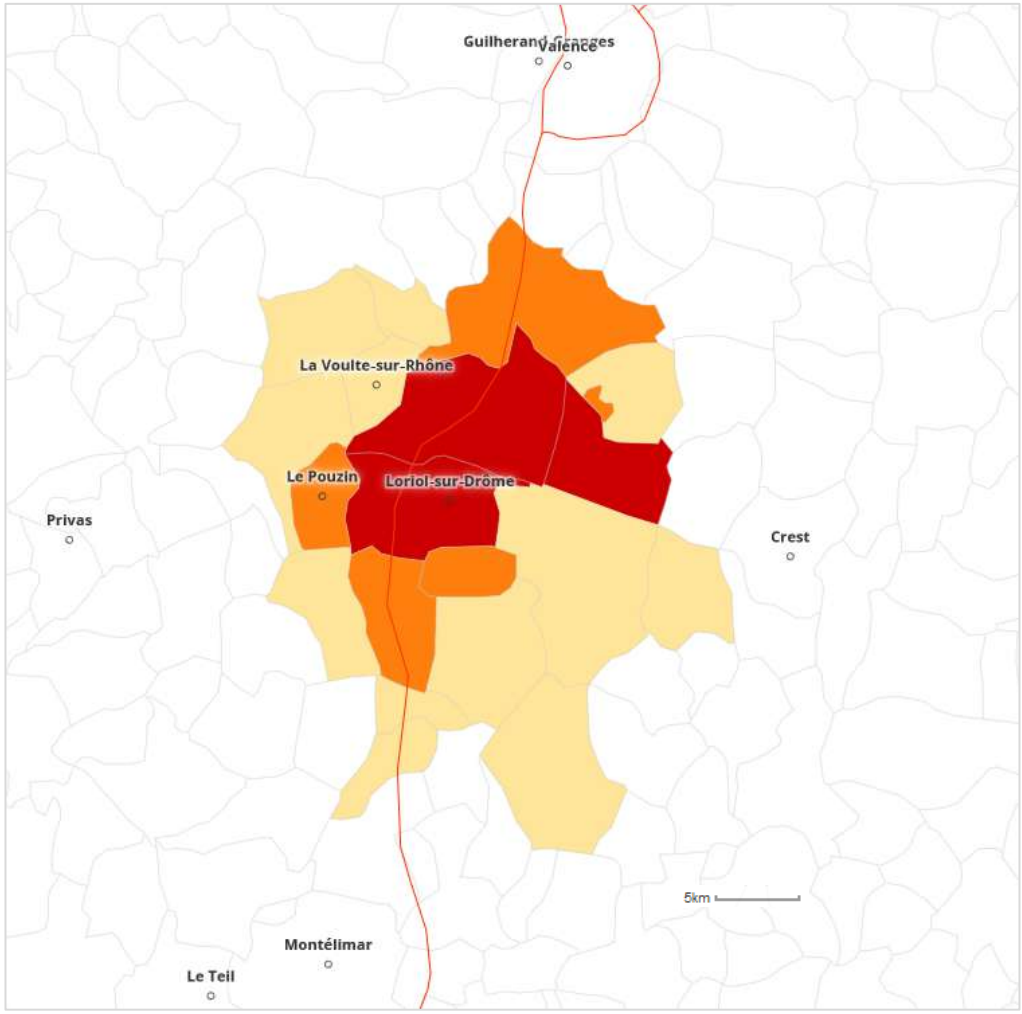
Les zones de chalandise

48 555

Le pôle Livron-sur-Drôme / Loriol-sur-Drôme rayonne principalement sur son bassin de vie situé entre Valence et Montélimar et draîne les communes ardéchoises proches. Son influence à l'Est est limitée par Crest.

Au total la zone de chalandise de Livron-sur-Drôme / Loriol-sur-Drôme regroupe 48 555 habitants.

ZONE DE CHALANDISE LIVRON-SUR-DROME / LORIOL-SUR-DROME



Partie 2

Les indicateurs d'évolution du commerce

La spatialisation de l'offre commerciale

28%

Le SCoT de la Vallée de la Drôme-Aval regroupe **724 commerces et services**. Avec près d'un tiers des établissements, la filière CHR* est fortement représentée témoignant de l'influence touristique. **L'offre alimentaire traditionnelle est relativement bien représentée sur le territoire avec 15% des établissements. La filière services dispose d'un poids cohérent avec les moyennes généralement observées.**

31%

Avec 207 commerces recensés, la ville de Crest regroupe 28% de l'offre commerciale du territoire et apparaît comme le premier pôle commercial du territoire devant Livron-sur-Drôme (19%) et Loriol-sur-Drôme (14%). Ces trois communes concentrent 60% de l'offre du territoire. Les autres pôles sont d'importance beaucoup plus modeste : Aouste regroupe près de 50 commerces et Saillans une trentaine. Les autres communes en comptent moins de 20.

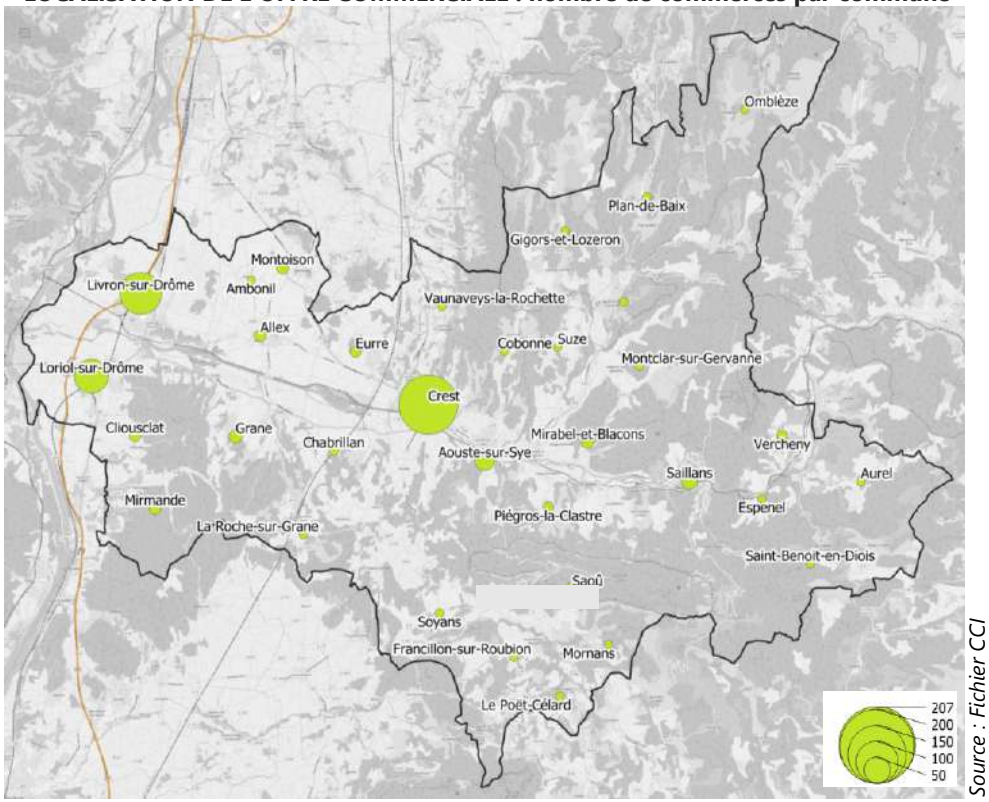
18%

Le **taux de diversité**** moyen sur l'ensemble du territoire du SCoT s'élève à 18%. Un taux situé dans les moyennes basses ce qui s'explique par le rôle de proximité de la majorité des communes.

26%

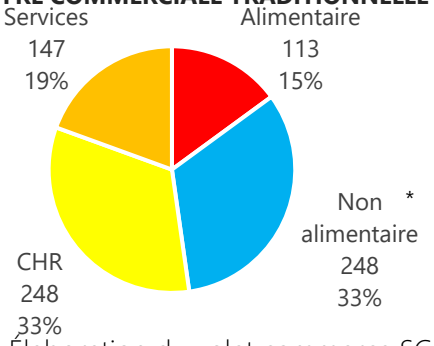
Le taux de diversité **atteint 25% pour la ville de Crest** témoignant du rayonnement de la commune sur un territoire élargi. Les taux de diversité de **Livron-sur-Drôme (19%) et Loriol-sur-Drôme (18%)** apparaissent nettement inférieurs reflétant un moindre rayonnement de ces pôles.

LOCALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE : nombre de commerces par commune



Source : Fichier CCI

REPARTION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE PAR GRANDS SECTEURS



**CHR : Cafés, hôtels, restaurants,*
***Le taux de diversité commerciale est la part de l'offre en équipement de la maison et de la personne sur l'ensemble de l'offre commerciale hors garages et services*

Répartition de l'offre commerciale traditionnelle en centralité

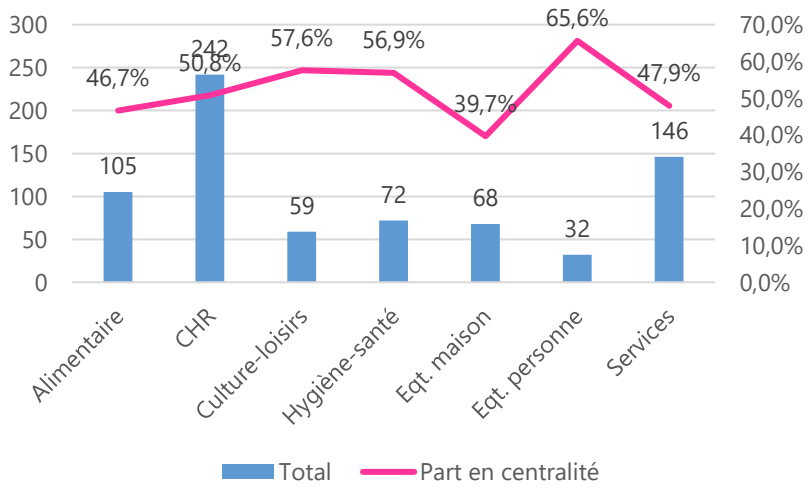
52%

En moyenne **seulement la moitié des commerces sont situés dans les centralités du territoire soit un ratio plutôt situé dans les moyennes basses, généralement observées**. Cet indicateur montre la fragilisation commerciale des centres-bourgs et centres-villes du territoire. Parmi les principales communes, seules les communes de Saillans, Crest, Grane, Livron-sur-Drôme et Saou conservent une majorité de leur offre commerciale en centralité.

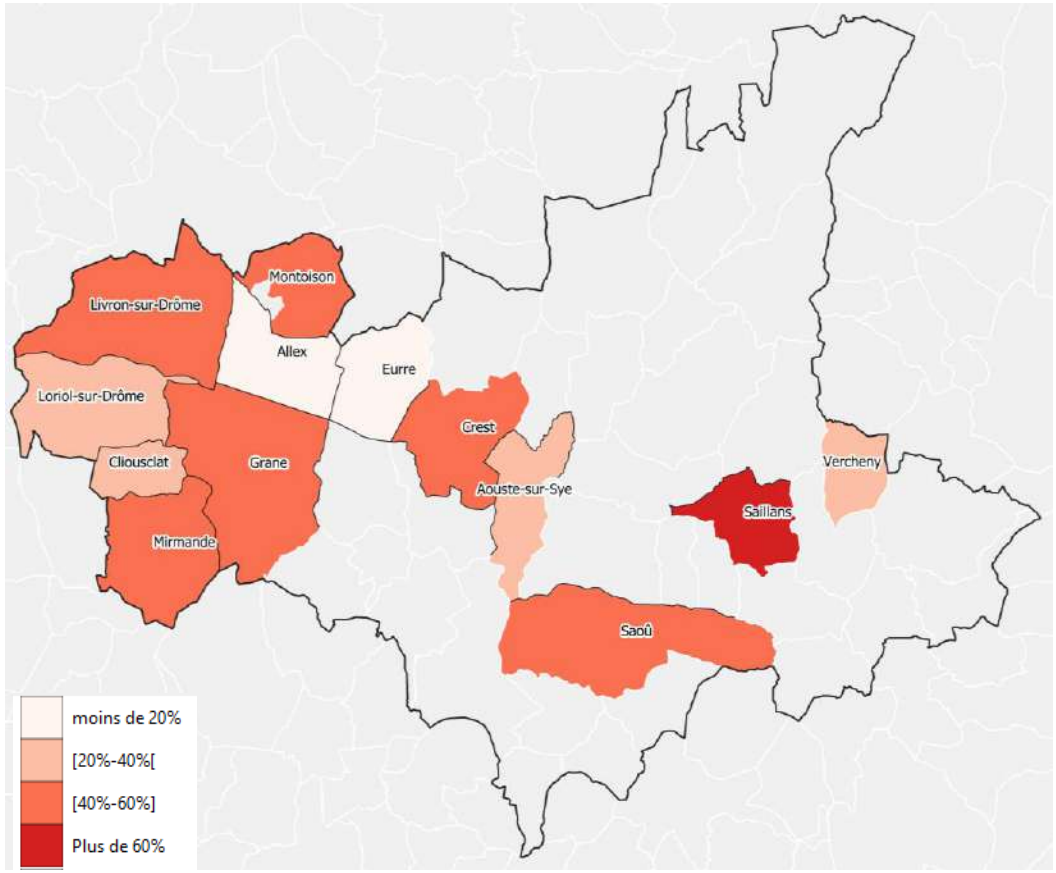
49%

49% des commerces traditionnels de proximité sont implantés en centralité (CHR, Hygiène-Santé-Beauté et Alimentaire). C'est la filière équipement de la personne qui reste la plus présente en centralité (66%) devant l'offre en hygiène-santé (57%).

PART DE L'OFFRE COMMERCIALE EN CENTRALITÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



PART DES COMMERCES IMPLANTES EN CENTRALITE
(communes de plus de 5 commerces)



La dynamique de création de commerce en centralité

44,5%

44,5% des commerces traditionnels du SCoT installés depuis moins de 5 ans ont choisi des espaces extérieurs aux centralités. Cette tendance accentue leur fragilisation en réduisant leur poids commercial par rapport aux espaces de périphérie.

45%

Les résultats par secteurs montrent une **périphérisation qui s'accentue dans les activités de proximité, notamment hygiène-sant,** avec environ 45% des activités qui choisissent de s'implanter en dehors des centralités.

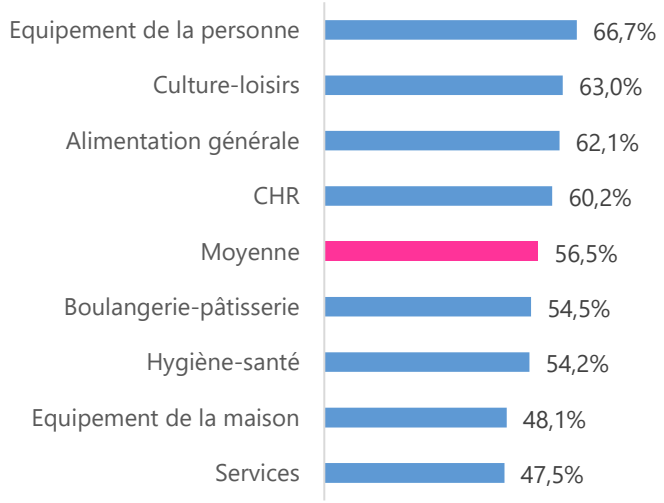
41,5%

Parmi les pôles principaux, la **périphérisation est fortement marquée sur les communes de Livron-sur-Drôme (47% des nouveaux commerces implantés hors centralité, Aouste-sur-Sye (49%) et Loriol-sur-Drôme (28,6%).**

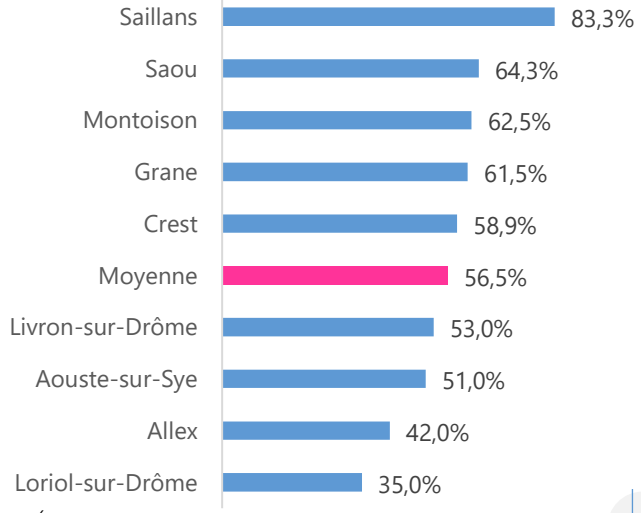
69%

Par ailleurs, les secteurs qui se renouvellent le plus sont les filières alimentaire (58% de commerces installés depuis moins de 5 ans) et les CHR (55%).

PART DES COMMERCES INSTALLES DEPUIS MOINS DE 5 ANS ET IMPLANTES EN CENTRALITE, PAR SECTEUR D'ACTIVITE



PART DES COMMERCES INSTALLES DEPUIS MOINS DE 5 ANS ET IMPLANTES EN CENTRALITE, PAR COMMUNE (au moins 5 nouveaux commerces)



L'offre commerciale de proximité alimentaire

61,4%

Seules **cinq communes disposent d'un tissu commercial de base complet représentant 61,4% de la population** soit une part plutôt modeste et avec un fort contraste entre les deux intercommunalités : 80% sur la CC du Crestois et Pays de Saillans Cœur de Drôme mais seulement 52% sur la CC Val de Drôme.

26,0%

Onze autres communes représentant 26% de la population disposent d'un ou deux commerces alimentaires (soit un tissu de base incomplet). Au total, ce sont donc 87% de la population qui disposent d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune.

11

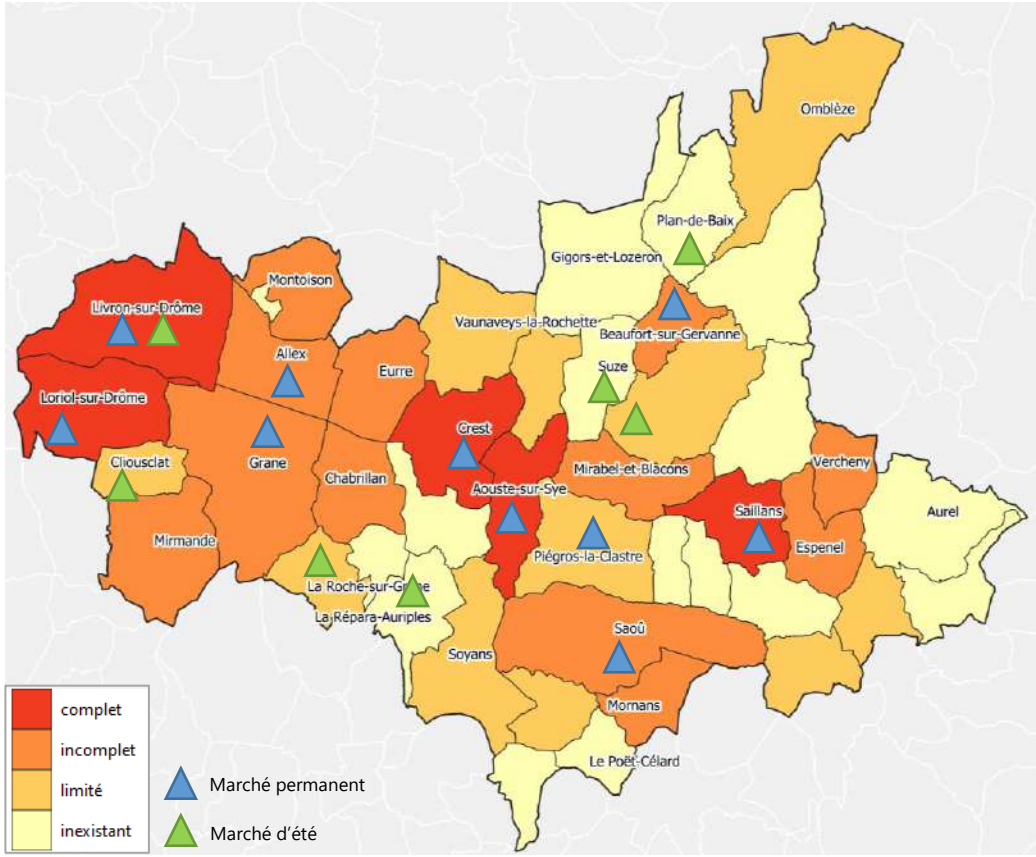
11 communes présentent une offre limitée (un ou plusieurs CHR et 16 ne disposent d'aucun commerce de base représentant 12,7% de la population (et jusqu'à 14% sur la CC Val-de-Drôme-en-Biovallée).

17

A cette offre alimentaire, s'ajoutent **17 marchés hebdomadaires sur le territoire : 10 permanents et 7 marchés d'été.**

Territoire	Part de la population sans commerce alimentaire
CC du Crestois et Pays de Saillans Cœur de Drôme	9,0%
CC Val de Drôme en Biovallée	14,3%
SCoT Vallée de la Drôme-Aval	12,6%

ETAT DU TISSU COMMERCIAL DE BASE PAR COMMUNE



Tissu commercial complet : présence d'1 supermarché ou des 3 commerces de base : alimentation générale, boulangerie, boucherie
Tissu commercial incomplet : 1 ou 2 des commerces de base
Tissu commercial limité : présence d'1 ou plusieurs Café ou restaurant
Tissu commercial inexistant : aucun des 3 commerces de base, aucun café ou restaurant

La densité en commerces traditionnels

2,28

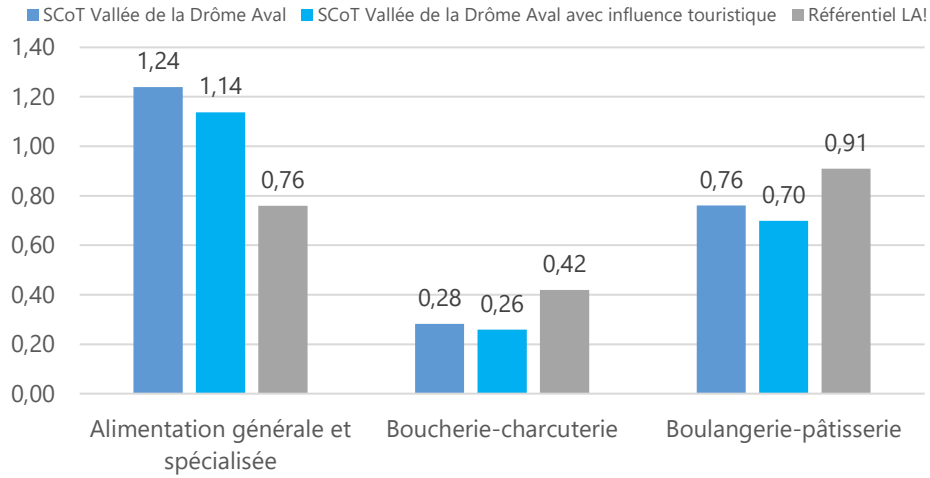
La densité commerciale permet d'apprécier l'adaptation de l'offre traditionnelle au potentiel de population de proximité. Pour appréhender la situation du territoire, il est nécessaire d'intégrer l'influence touristique sur la base du calcul des lits touristiques. Compte tenu de cette influence, les densités en commerces alimentaires apparaissent cohérentes avec 2,09 commerces pour 1000 habitants, un résultat identique à notre référentiel d'étude. Pour autant, cette moyenne s'explique par une surreprésentation des commerces d'alimentation générale alors que les boucheries-charcuteries et les boulangeries-pâtisseries sont plutôt sous-représentées.

<

En non alimentaire, les densités apparaissent légèrement inférieures aux moyennes en intégrant l'influence touristique, notamment en équipement de la personne, hygiène-santé-beauté et culture-loisirs.

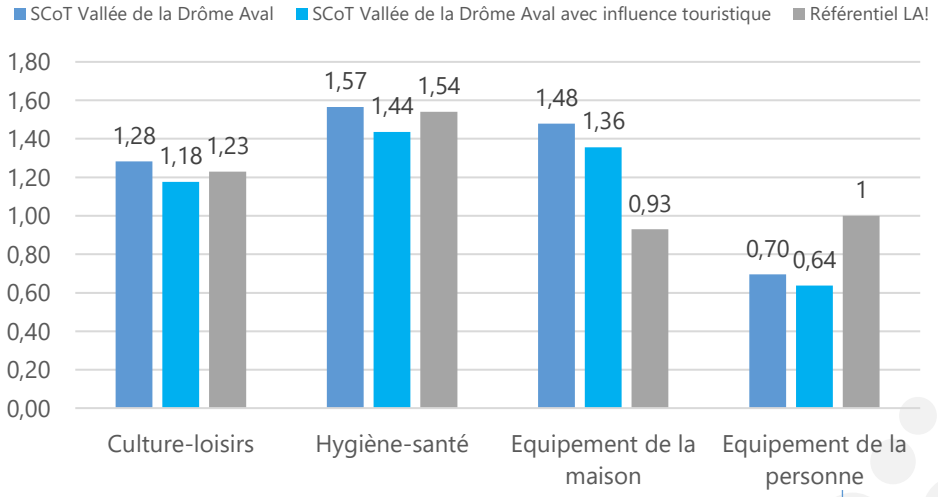
DENSITE EN COMMERCES ALIMENTAIRES TRADITIONNELS

(nombre de commerces pour 1000 habitants)



DENSITE EN COMMERCES NON ALIMENTAIRES TRADITIONNELS

(nombre de commerces pour 1000 habitants)



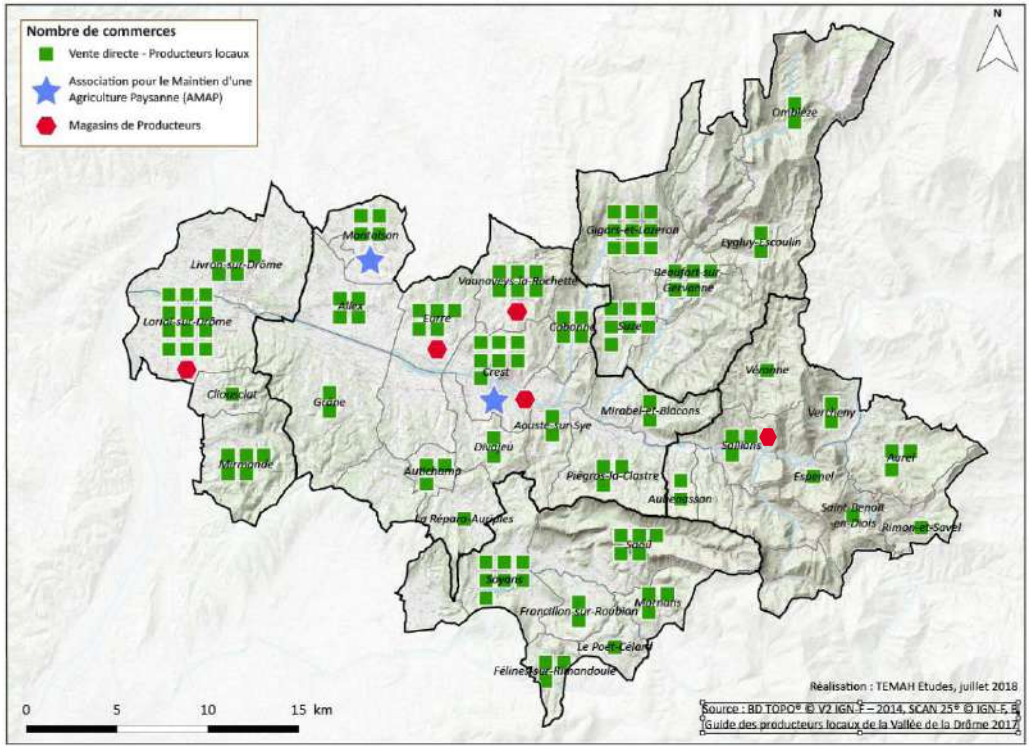
Les ventes directes de producteurs locaux

128

On recense 128 producteurs locaux qui pratiquent la vente directe soit 21,7% du total des établissements agricoles. Parmi ces producteurs la moitié produisent en agriculture biologique *(source : diagnostic SCoT Vallée de la Drôme-Aval)*.

Deux AMAP et cinq magasins de producteurs complètent l'offre et témoignent de cette spécificité du territoire.

LIEUX DE VENTE DIRECTE DES PRODUCTEURS LOCAUX



source : diagnostic SCoT Vallée de la Drôme-Aval

L'offre en grandes et moyennes surfaces – Le poids des pôles

52 349 m²

Le **plancher commercial** des grandes et moyennes surfaces (>300 m²) sur le territoire du SCoT représente 52349 m². **L'offre se répartit principalement sur trois communes Aouste-sur-Sye (15 966 m²), Crest (15 405 m²) et Loriol-sur-Drôme (18 724 m²)** qui représentent 91% de l'offre en GMS du territoire. Livron-sur-Drôme dispose également de près de 2200 m² de GMS sur son territoire communal.

+26%

Par **rapport à 2010, le plancher commercial du territoire a progressé de 26%.** Une évolution liée principalement au développement de l'offre sur Aouste-sur-Sye et Crest (+40% depuis 2010) avec l'arrivée d'enseignes en équipement de la maison, de la personne et culture-loisirs (Action, Fnac, Darty). Sur la CC Val de Drôme la progression a été plus modeste (+4% et s'explique par le développement du Parc des Crozes (extensions galerie marchande et Intersport, arrivée Calipage)

31%

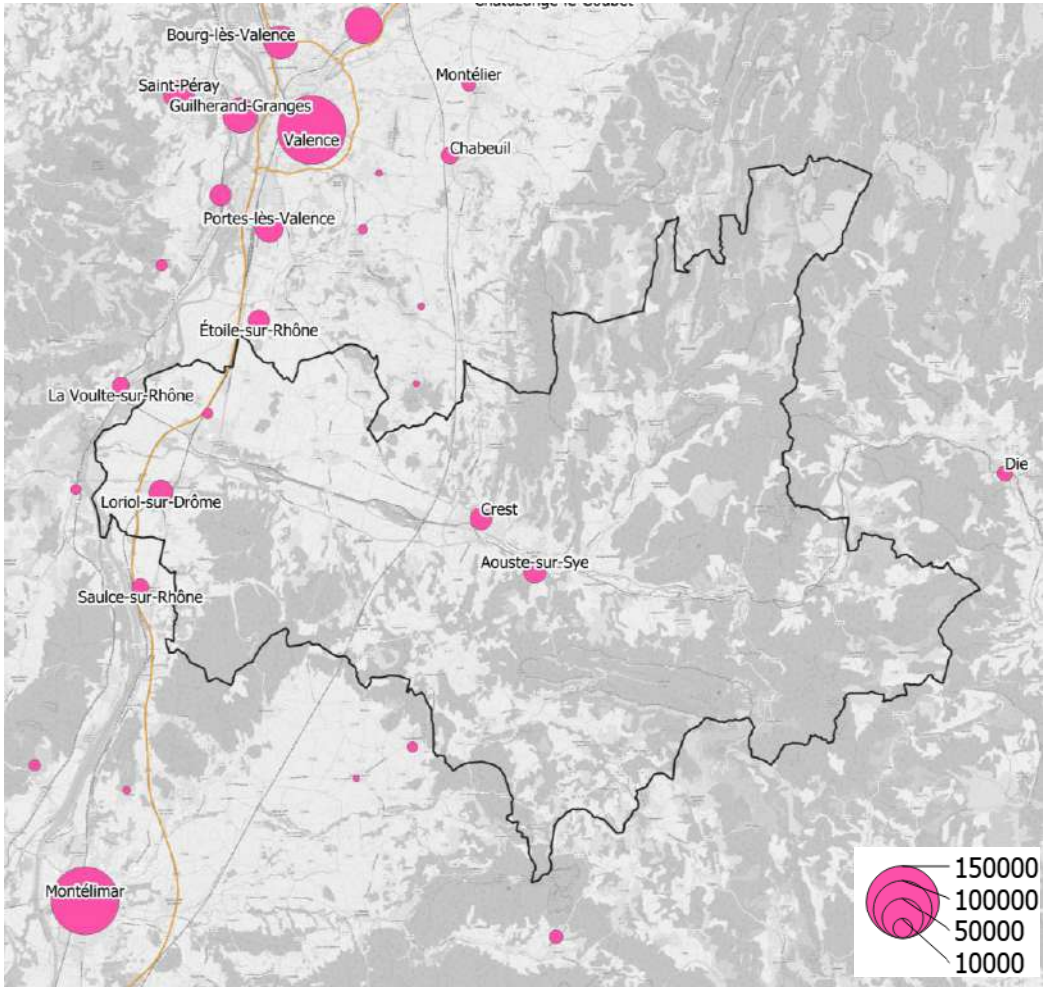
A l'échelle du territoire, le **taux de diversité commerciale* en GMS s'établit à 31%** (contre 24% en 2010). Un taux en progression mais qui demeure moyen traduisant un rayonnement plutôt limité des pôles du territoire.

+6%

L'influence des pôles commerciaux du territoire est en effet limitée par la proximité des **pôles de Valence et Montélimar qui disposent chacun de près de 200 000 m² de plancher commercial**). Le centre commercial L'Epervière situé au Sud de Valence constitue une polarité attractive à proximité directe de la zone de chalandise du pôle de Loriol.

**Le taux de diversité commerciale en GMS est part du plancher des GMS en équipement de la personne, de la maison et culture loisirs sur l'ensemble du plancher commercial*

LOCALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE EN GRANDES ET MOYENNES SURFACES
(Plancher commercial par commune en m²)



Source : Inventaire commercial Drôme mis à jour avec LSA Expert et décisions CDAC 2009-2022

L'offre en grandes et moyennes surfaces – Les densités en GMS

336

371

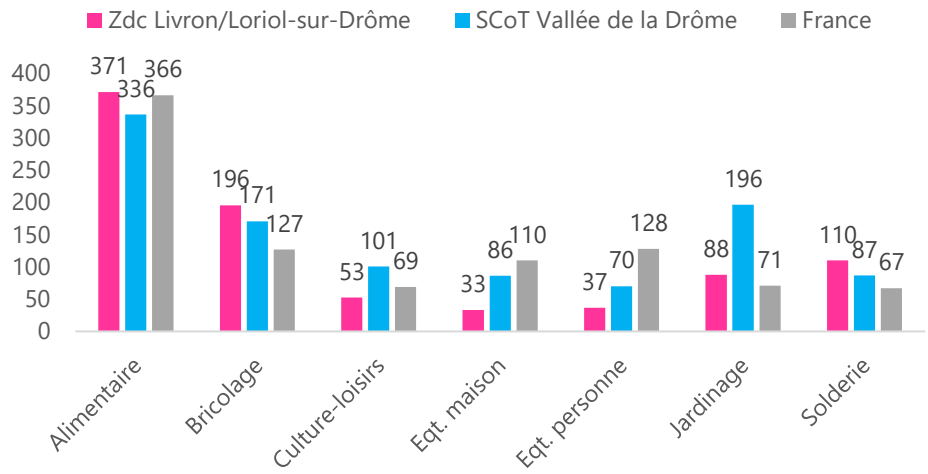
338

L'équipement en grande et moyenne surfaces du SCoT montre des densités plutôt cohérentes dans la plupart des secteurs (à l'exception du jardinage et du culture-loisirs). Ces données doivent être cependant relativisées et appréciées par rapport aux zones de chalandises respectives de Livron / Loriol et Aouste-sur-Sye / Crest.

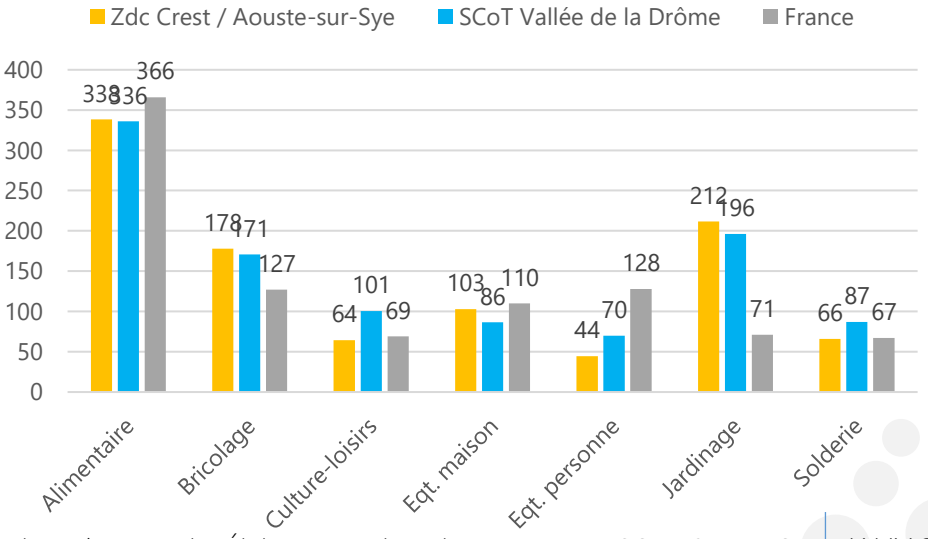
Sur la zone de chalandise de Livron / Loriol, les densités apparaissent ainsi cohérentes en alimentaire (367 m² / 1000 habitants) et très élevées en bricolage, jardinage et solderie. Elles restent faibles en équipement de la maison, de la personne et culture-loisirs, ce qui s'explique par la proximité des pôles de Valence et Montelimar, mieux équipés commercialement.

Sur la zone de chalandise de Crest, les densités en alimentaire sont plutôt inférieures à la moyenne nationale (338), de même en équipement de la maison et équipement de la personne. Elles sont en revanche très élevées en bricolage et jardinage.

DENSITES EN GRANDES ET MOYENNES SURFACES SUR LA ZONE DE CHALANDISE DE LIVRON / LORIOL (en m² / 1000 habitants)



DENSITES EN GRANDES ET MOYENNES SURFACES SUR LA ZONE DE CHALANDISE DE CREST / AOUSTE-SUR-SYE (en m² / 1000 habitants)



Bilan de la structuration commerciale sur l'emploi

x2

+24%

La croissance du plancher des grandes et moyennes surfaces a été près de 3 fois plus rapide que celle de la population sur la période 2008-2021 (+30% contre +11%).

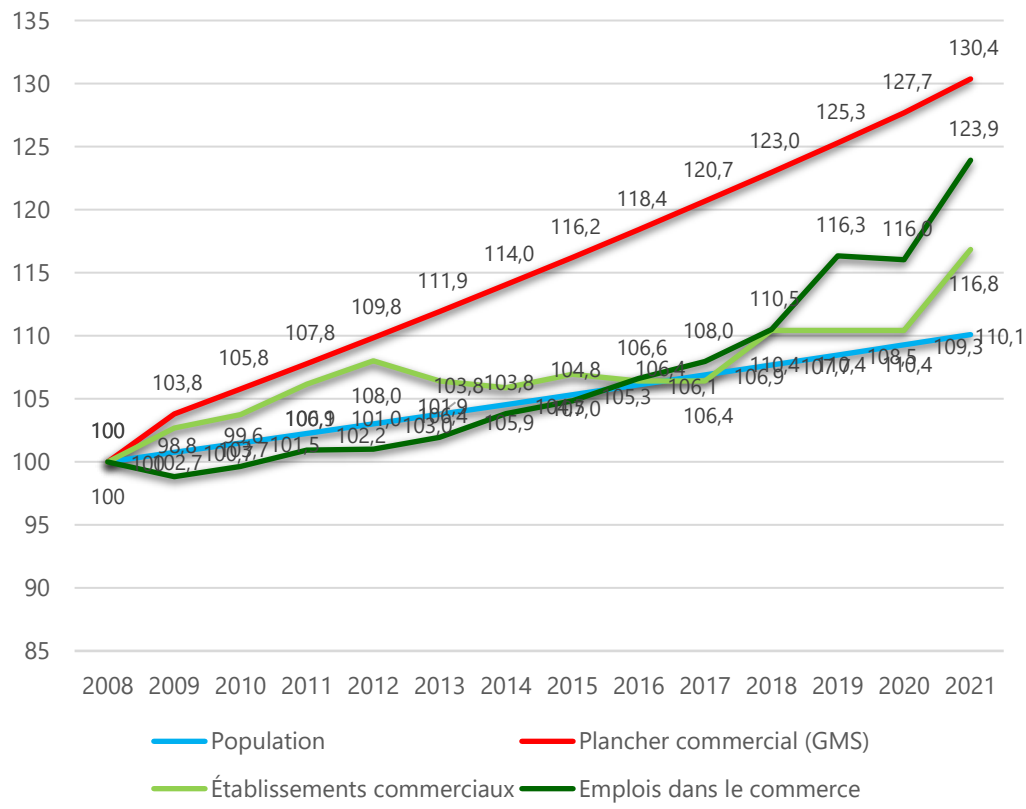
Sur la période la filière commerce s'est développée sur le territoire avec une croissance importante des emplois et des établissements sur le territoire bien qu'à un rythme moindre que le plancher commercial.

La croissance de la filière commerce a été très fortement tirée ces dernières années par la croissance du secteur des CHR dont les effectifs ont progressé de 180 salariés sur la période, soit un tiers de la progression totale de l'emploi sur le territoire

EFFECTIF SALARIE PAR SECTEUR ET EVOLUTION 2008-2021

	Effectifs salariés 2021	Evolution 2008-2021
Alimentation (petit commerce)	324	50%
Grandes surfaces alimentaires	333	8%
CHR	438	70%
Culture-loisirs	132	144%
Hygiène-santé	206	44%
Equipement de la maison	147	34%
Equipement de la personne	41	-16%
Services	414	26%
	2035	24%

EVOLUTION DES SURFACES GMS PAR RAPPORT À LA POPULATION ET À L'EMPLOI DANS LA FILIÈRE COMMERCE (SCOT VALLEE DE LA DROME-AVAL – INDICE 100 EN 2009)



La vacance commerciale

45

On recense **45 cellules commerciales vacantes** sur le territoire.

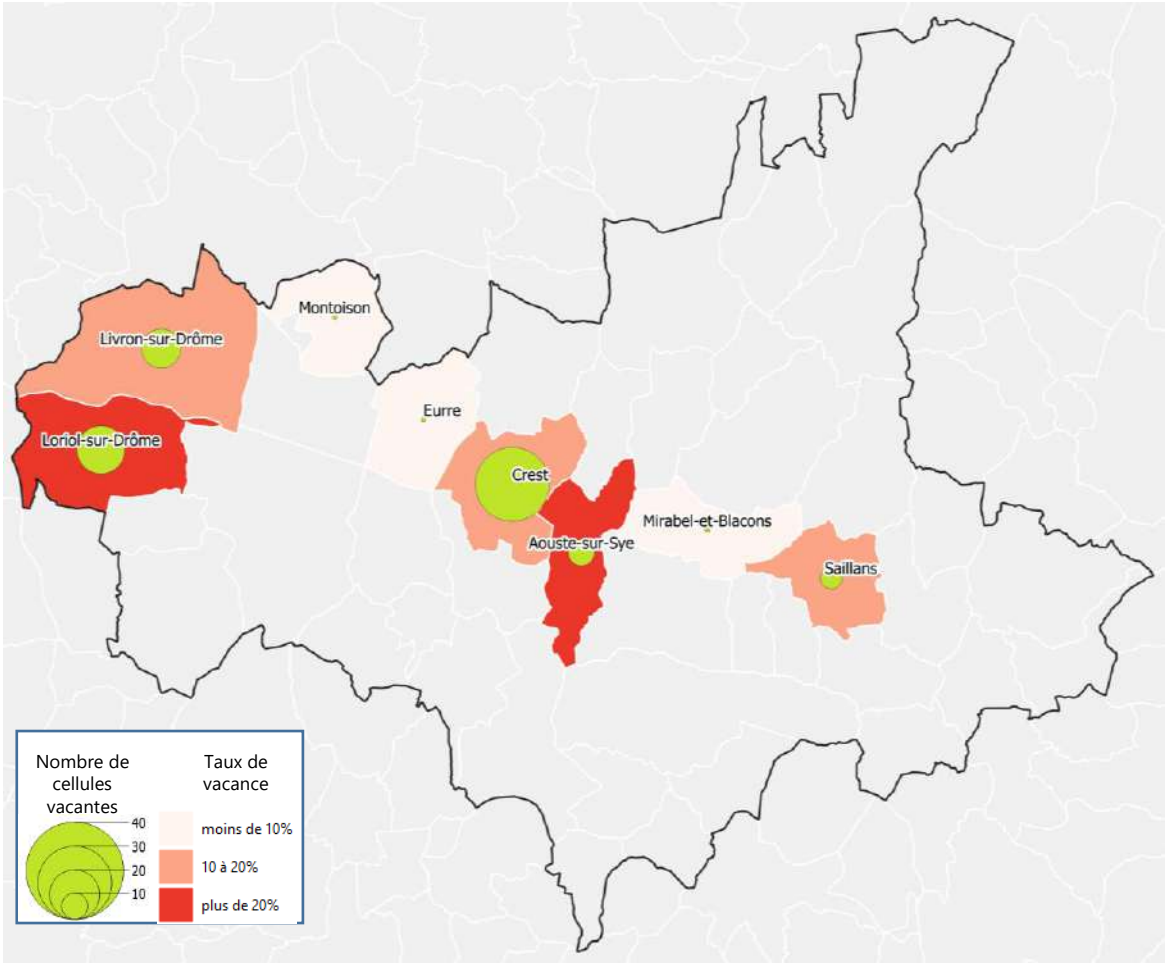
11%

Avec **16 cellules commerciales vacantes**, le taux de vacance en **centre-ville de Crest s'établit à 11%**. Un taux comparable est observé sur la ville de Livron-sur-Drôme (11 cellules vacantes)

>20%

Loriol-sur-Drôme et Aouste-sur-Sye enregistrent les plus fort taux de vacance avec un quart de locaux vides.

NOMBRE DE CELLULES COMMERCIALES VACANTES ET TAUX DE VACANCE



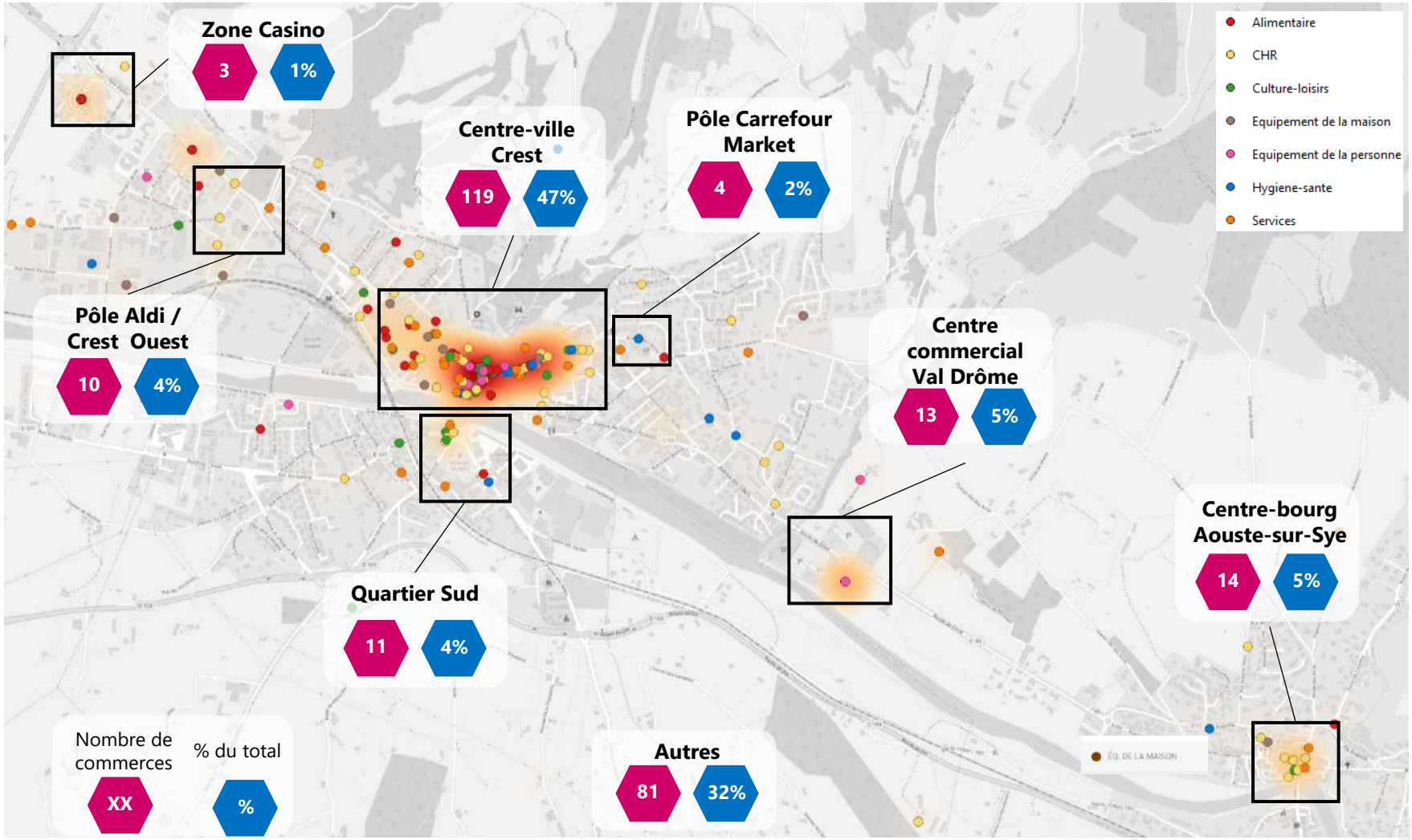
Source : Questionnaires mairies, données septembre 2019)

Partie 3

L'analyse des espaces commerciaux

La spatialisation de l'offre commerciale

SPATIALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE DE CREST / AOUSTE-SUR-SYE



Evolution de l'offre commerciale du centre-ville de Crest

119

On recense 119 cellules commerciales occupées sur le centre-ville de Crest. C'est 37 de moins que lors du recensement effectué en 2013.

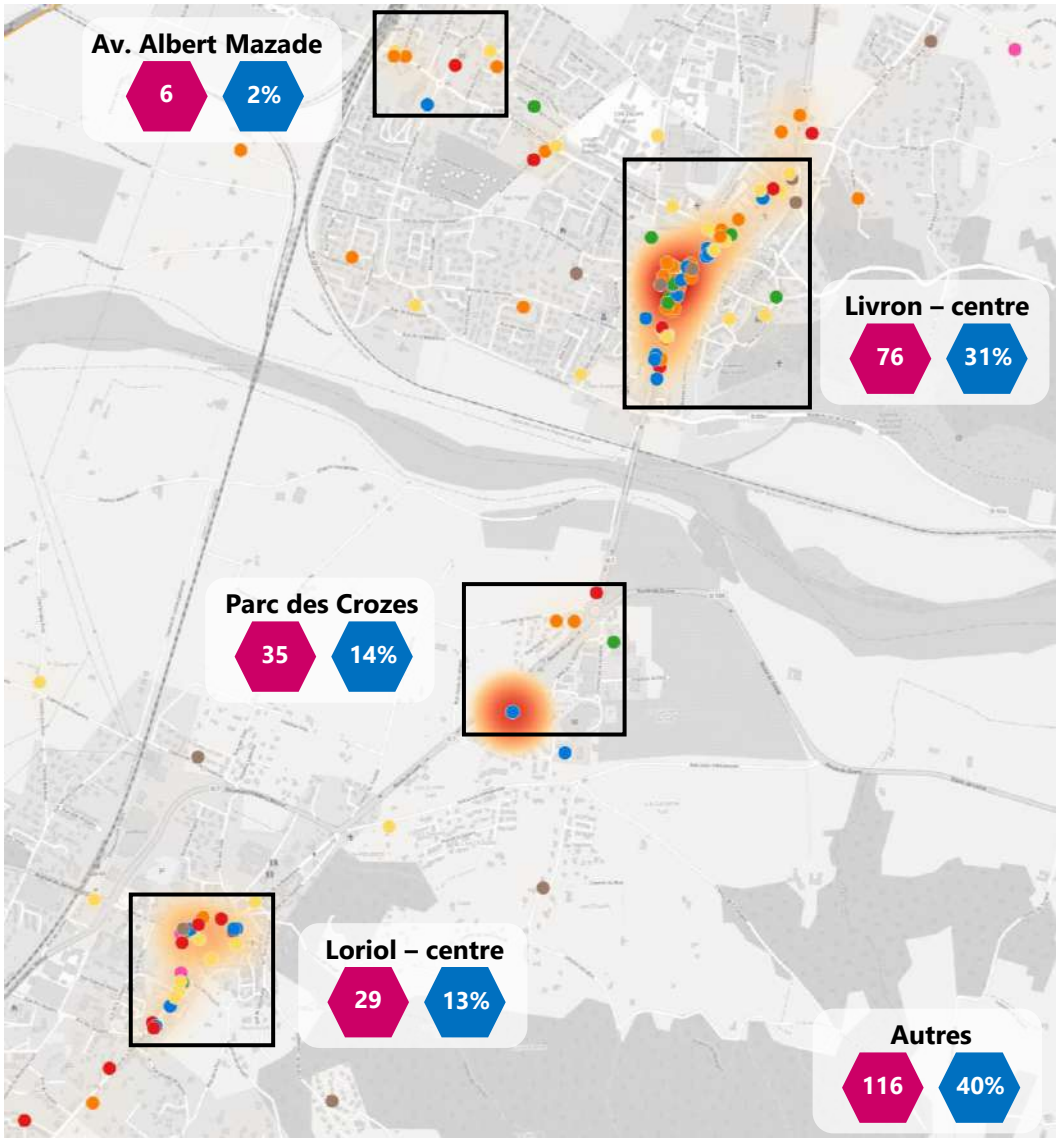
+3

Seule la filière CHR a vu son effectif augmenter passant de 30 à 33 établissements. A l'inverse, la filière équipement de la personne a connu la plus forte baisse avec une douzaine d'activités en moins.

SPATIALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE DE CREST

La spatialisation de l'offre commerciale

SPATIALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE DE LIVRON-SUR-DROME / LORIOL-SUR-DROME



Nombre de commerces

XX

% du total

%

Partie 4

L'analyse des espaces commerciaux

Analyse des espaces de périphérie

Crest / Aouste-sur-Sye – Zone de la Mi-Voie

Indicateurs commerciaux

Plancher GMS	**14 497 m²**	
Evolution du plancher commercial depuis 2010	+33,6%	
Diversité commerciale GMS	45,0 %	🟡
Friche ou disponibilité commerciale	-	🟢

Indicateurs urbains

Position dans l'armature urbaine	Lié
Logique d'implantation	Globale
Qualité urbaine & architecturale	🟡
Accessibilité / Déplacement	🟡
Ambiance d'achat	🟡

Indicateurs de polarité

Enseignes nationales	**11**	
Présence d'une locomotive alimentaire	Oui	🟢
Enseigne différenciantes (sur la zone de chalandise)	11	🟡
Présence de boutiques en galerie commerciale ou en retail park	oui	🟢

Bilan d'attractivité

La zone de la Mi-Voie s'est fortement développée ces dernières années avec l'extension de la zone au Nord de l'avenue des 3 becs et l'arrivée d'enseignes nationales contribuant au rayonnement de la zone sur le territoire (Fnac, Darty, extension d'Intersport…). La zone bénéficie de construction plutôt compactes et de parkings mutualisés contribuant à l'économie d'espace.

Loriol-sur-Drôme – Parc des Crozes

Indicateurs commerciaux

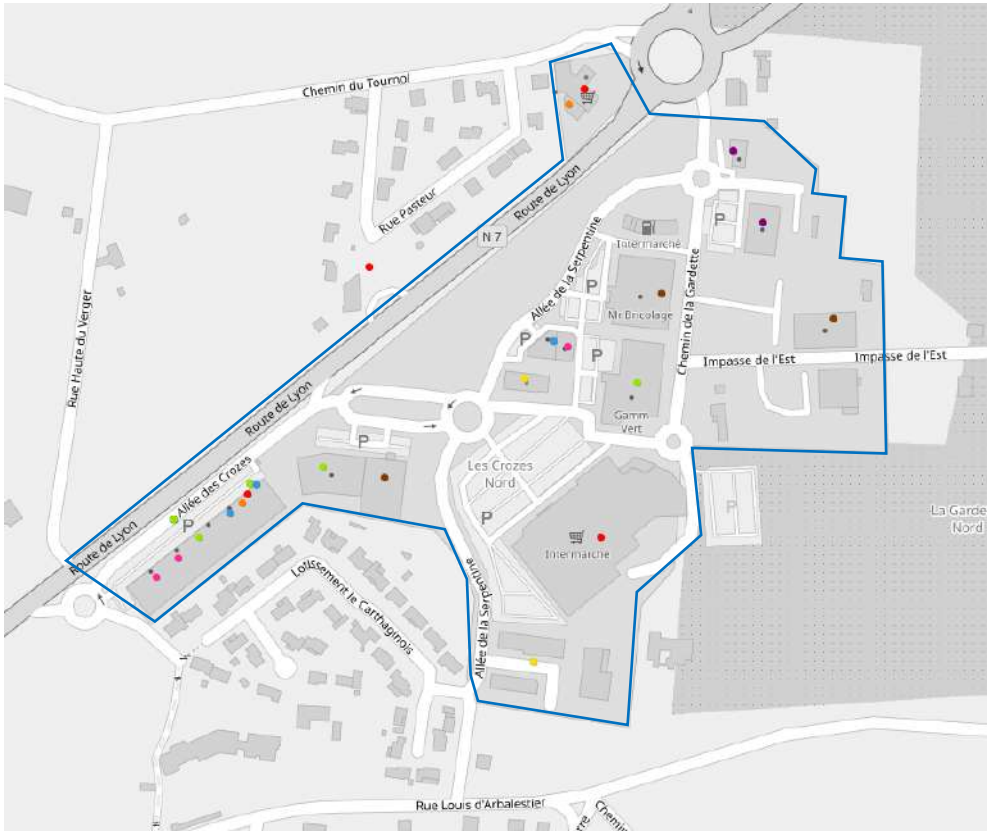
Plancher GMS	**18 374 m²**	
Evolution du plancher commercial depuis 2010	+1,6%	
Diversité commerciale GMS	33,0 %	🟡
Friche ou disponibilité commerciale	0 %	🟢

Indicateurs urbains

Position dans l'armature urbaine	Déconnecté
Logique d'implantation	Partielle
Qualité urbaine & architecturale	🔴
Accessibilité / Déplacement	🟡
Ambiance d'achat	🔴

Indicateurs de polarité

Enseignes nationales	**14**	
Présence d'une locomotive alimentaire	Oui	🟢
Enseigne différenciantes (sur la zone de chalandise)	7	🟡
Présence de boutiques en galerie commerciale ou en retail park	oui	🟢



Bilan d'attractivité

Situé en bordure de Nationale 7 le parc des Crozes bénéficie d'une forte visibilité. L'offre présente s'y est développée selon une logique principalement routière avec une faible prise en compte des critères ambiance d'achat, intégration paysagère, accessibilité modes doux…

Son offre, constituée de grandes et moyennes surfaces et de petites cellules reste limitée en termes de puissance d'enseigne compte tenu de sa position entre Valence et Montélimar.

Crest – Avenue Felix Rozier / Espaces Gillouin, Béranger et Rozier

Indicateurs commerciaux

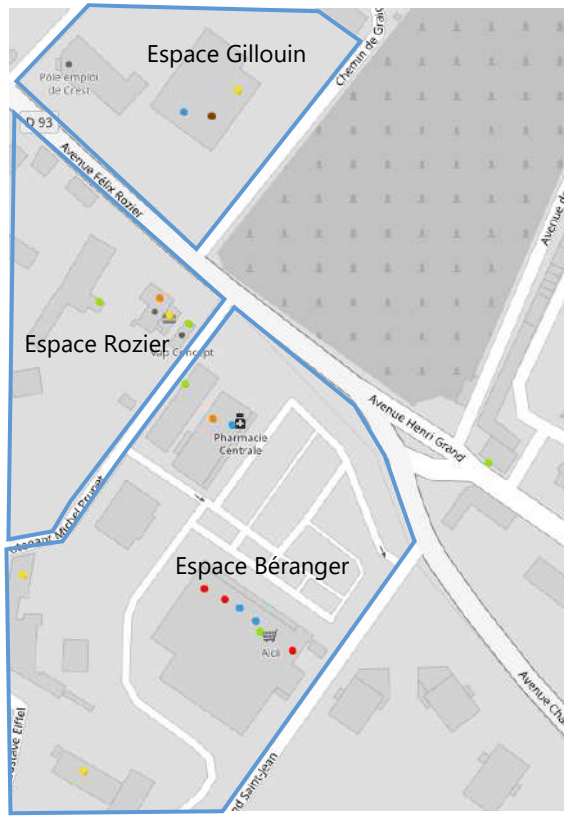
Plancher GMS	**860 m²**	
Evolution du plancher commercial	-	
Diversité commerciale GMS	0%	
Friche ou disponibilité commerciale	-	●

Indicateurs urbains

Position dans l'armature urbaine	Lié
Logique d'implantation	Partielle
Qualité urbaine & architecturale	●
Accessibilité / Déplacement	●
Ambiance d'achat	●

Indicateurs de polarité

Enseignes nationales	**1**	
Présence d'une locomotive alimentaire	Oui	●
Enseigne différenciantes (sur la zone de chalandise)	1	●
Présence de boutiques en galerie commerciale ou en retail park	oui	●



Bilan d'attractivité

Dans la continuité du centre-ville, trois espaces commerciaux se sont développés :

- Espace Béranger qui forme une polarité commerciale de proximité complète (boucherie, boulangerie, pharmacie, fleuriste…) constituée autour du supermarché Aldi et d'un cabinet dentaire
- Espace Rozier qui accueille de la restauration rapide, un agent d'assurance et un commerce de vapotage
- Espace Gillouin qui accueille un restaurant, un club de remise en forme et un pisciniste

Crest – ZAC de Condamine

Indicateurs commerciaux

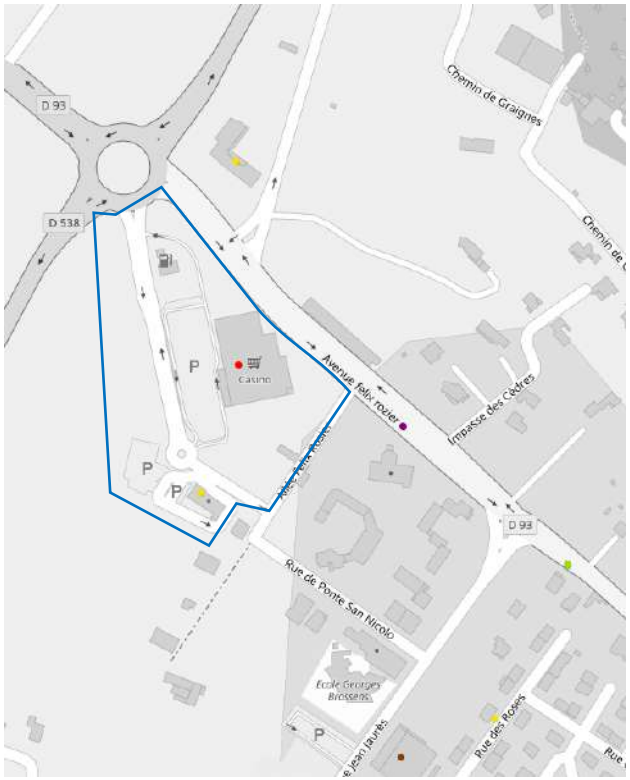
Plancher GMS	**2000 m²**	
Evolution du plancher commercial depuis 2010	-	
Diversité commerciale GMS	0%	
Friche ou disponibilité commerciale	-	🟢

Indicateurs urbains

Position dans l'armature urbaine	Déconnecté
Logique d'implantation	À la parcelle
Qualité urbaine & architecturale	🟢
Accessibilité / Déplacement	🔴
Ambiance d'achat	🟡

Indicateurs de polarité

Enseignes nationales	**1**	
Présence d'une locomotive alimentaire	Oui	🟢
Enseigne différenciantes (sur la zone de chalandise)	1	🟡
Présence de boutiques en galerie commerciale ou en retail park	Non	



Bilan d'attractivité

Une polarité située bénéficiant d'une forte visibilité en entrée de ville de Crest et constituée par le supermarché Casino et le Mc Donald's.

Crest – ZA La Plaine

Indicateurs commerciaux

Plancher GMS	**3685 m²**	
Evolution du plancher commercial depuis 2010	+100%	
Diversité commerciale GMS	0%	
Friche ou disponibilité commerciale	oui	

Indicateurs urbains

Position dans l'armature urbaine	Déconnecté
Logique d'implantation	partielle
Qualité urbaine & architecturale	🟡
Accessibilité / Déplacement	🔴
Ambiance d'achat	🔴

Indicateurs de polarité

Enseignes nationales	**0**	
Présence d'une locomotive alimentaire	Oui	🟢
Enseigne différenciantes (sur la zone de chalandise)	-	🟡
Présence de boutiques en galerie commerciale ou en retail park	Non	

Bilan d'attractivité

Une zone d'activités dans laquelle se développent des activités commerciales (jardinerie Delbard ouverte en 2011, un magasin d'alimentation biologique (280 m²) ouvert en 2018 et un cuisiniste.

Bilan d'attractivité par zone

Commune	Espace commercial	Plancher commercial GMS	Position dans l'armature urbaine	Logique d'implantation	Ambiance d'achat
Crest / Aouste-sur-Sye	**Zone de la Mi-Voie**	14 497 m²	Liée	Globale	🟡
Loriol-sur-Drôme	**Parc des Crozes**	18 374 m²	Déconnectée	Partielle	🔴
Crest – Avenue Felix Rozier	**Espaces Gillouin, Béranger et Rozier**	860 m²	Liée	Partielle	🟡
Crest	**ZAC de Condamine**	2 000 m²	Déconnectée	A la parcelle	🟡
Crest	**ZA La Plaine**	3 685 m²	Déconnectée	Partielle	🔴

Partie 5

L'identification des enjeux

Les enjeux pour l'organisation du commerce

Maitriser la périphérisation des activités et la multiplication des lieux de commerce

Repenser la fonction commerciale des centralités de Livron et Loriol qui mutent vers une fonction de proximité

Poursuivre le renforcement de la centralité de Crest dont le taux de vacance tend à fléchir

Adapter l'organisation commerciale au vieillissement majeur de la population (mobilité…) et de l'accélération des déplacements domicile-travail vers l'extérieur du territoire

Maitriser la croissance des surfaces commerciales de GMS et l'indexer sur les croissances de population

Concilier développement de la vente directe et développement des fonctions alimentaires en cœur de ville / cœur de bourg

Réorganiser les zones commerciales de Mi-Voie et du Parc des Crozes pour anticiper les évolutions du modèle commercial

Intégrer au projet l'intensification des enjeux de logistique de proximité

Syndicat Mixte de la Vallée de la Drôme-Aval

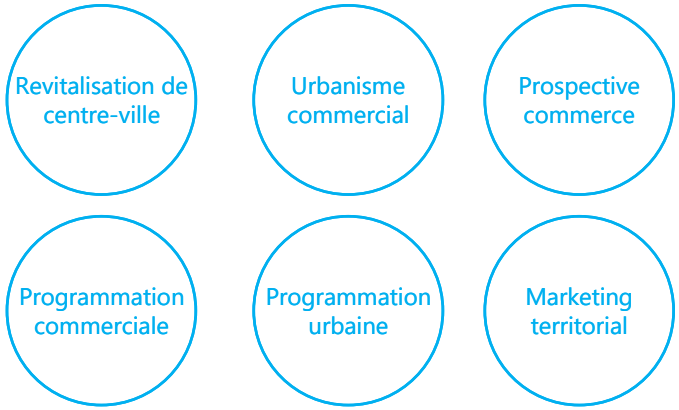
Elaboration du volet commerce SCoT et DAAC

Vos contacts

David Lestoux
Pilote de la mission
dlestoux@lestoux-associes.com

Ludovic Corbé
Chargé d'étude
lcorbe@lestoux-associes.com

Nos métiers



LESTOUX & ASSOCIÉS

3 rue Villedeneu / 22400 Lamballe
34 Rue Desaix / 75015 Paris

Tel. 02 96 50 55 01
www.lestoux-associes.com