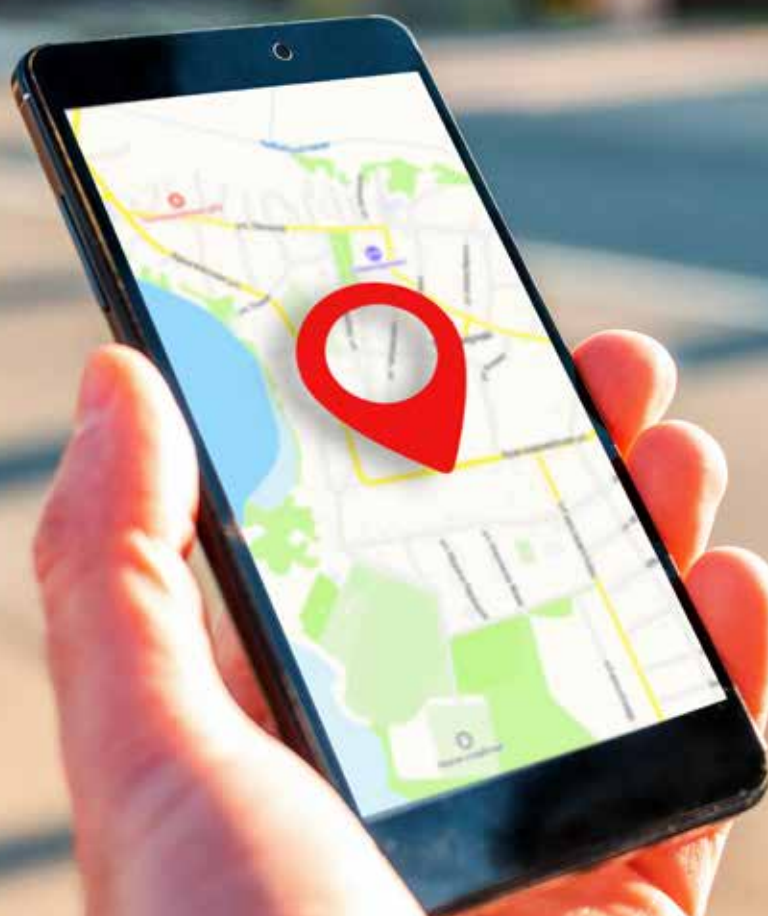




**CCI
DEUX-SEVRES**



Etude de la vacance commerciale en Deux-Sèvres

Mars 2023



Cette étude de la vacance commerciale a été réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres par relevés terrain effectués entre juin et septembre 2022.

Elle porte sur les 6 principaux centres-villes du département : Niort, Bressuire, Parthenay, Thouars, St Maixent l'Ecole et Melle, et les principales zones commerciales de ces villes. Ont été pris en compte, dans ces relevés, tous les locaux vacants supposés avoir accueilli une activité commerciale ou de services.

Les données de 2018 et 2020 proviennent également des relevés effectués par la CCI Deux-Sèvres pendant les étés 2018 et 2020, et concernent les 6 centres-villes précédemment cités, avec les mêmes périmètres.

La vacance commerciale est traitée en nombre de locaux commerciaux.

2 taux de vacance ont été calculés :

- le taux de vacance brute : il est obtenu en rapportant le nombre de locaux vacants totaux au nombre d'emplacements commerciaux totaux, sans tenir compte du degré de commercialité potentielle des locaux vacants.
- le taux de vacance nette : il est, lui, obtenu en rapportant le nombre de locaux vacants à vendre, à louer ou en travaux au nombre total d'emplacements commerciaux totaux. L'information provient du relevé terrain. Un local sans indication sur sa vitrine ne sera donc pas comptabilisé dans la vacance nette.

Les données sur les locaux commerciaux actuellement en activité proviennent de l'Observatoire du commerce de la CCI Deux-Sèvres.



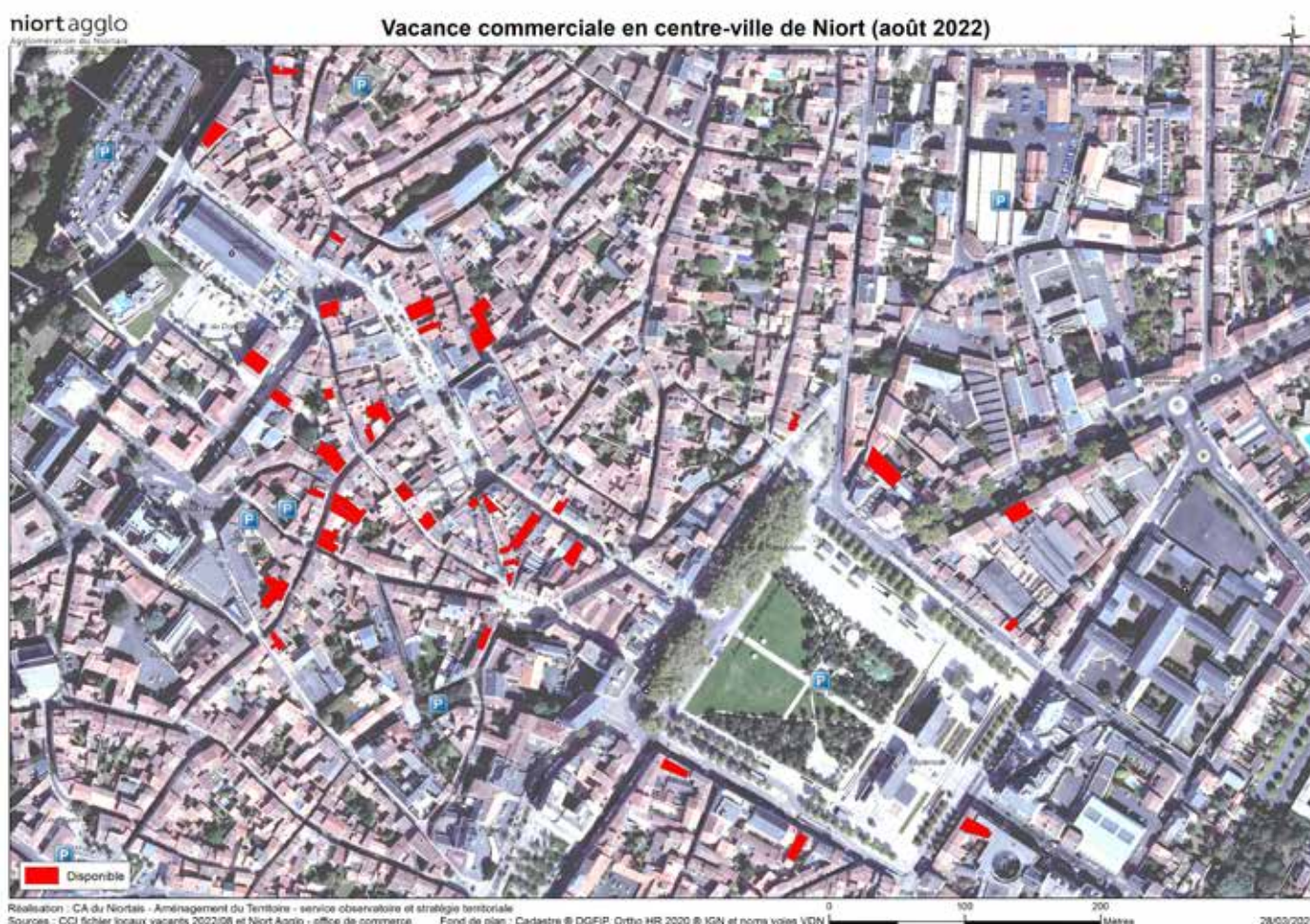
Agglomération de Niort

Evolution des points de vente vacants depuis 2018 dans le centre-ville de Niort

	Nombre de locaux en 2022	Nombre de locaux en 2020	Nombre de locaux en 2018
Emplacements commerciaux totaux	341	334	341
Actifs	302	284	299
Vacants	39	50	42
Vacants à vendre/à louer/en travaux	5	27	ND
Taux de vacance brute	11,4%	15,0%	12,3%
Taux de vacance nette	1,5%	8,1%	ND

ND : Non disponible

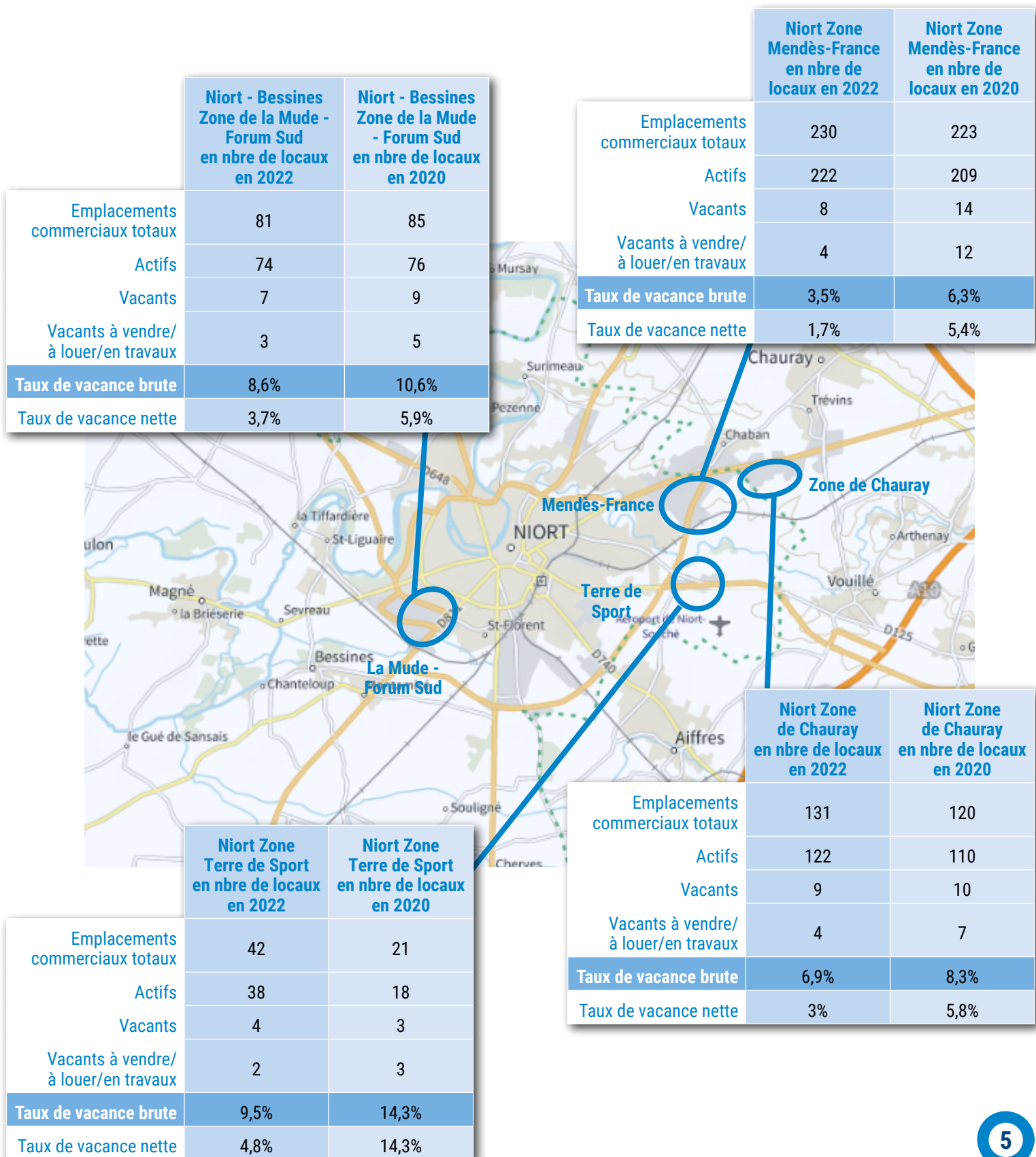
Les locaux vacants en 2022 dans le centre-ville de Niort





Agglomération de Niort

Situation dans les zones commerciales en 2020 et 2022





Evolution des points de vente vacants depuis 2018 dans le centre-ville

	Nombre de locaux en 2022	Nombre de locaux en 2020	Nombre de locaux en 2018
Emplacements commerciaux totaux	185	197	203
Actifs	165	164	163
Vacants	20	33	40
Vacants à vendre/à louer/en travaux	5	11	ND
Taux de vacance brute	10,8%	16,7%	19,7%
Taux de vacance nette	2,7%	5,6%	ND

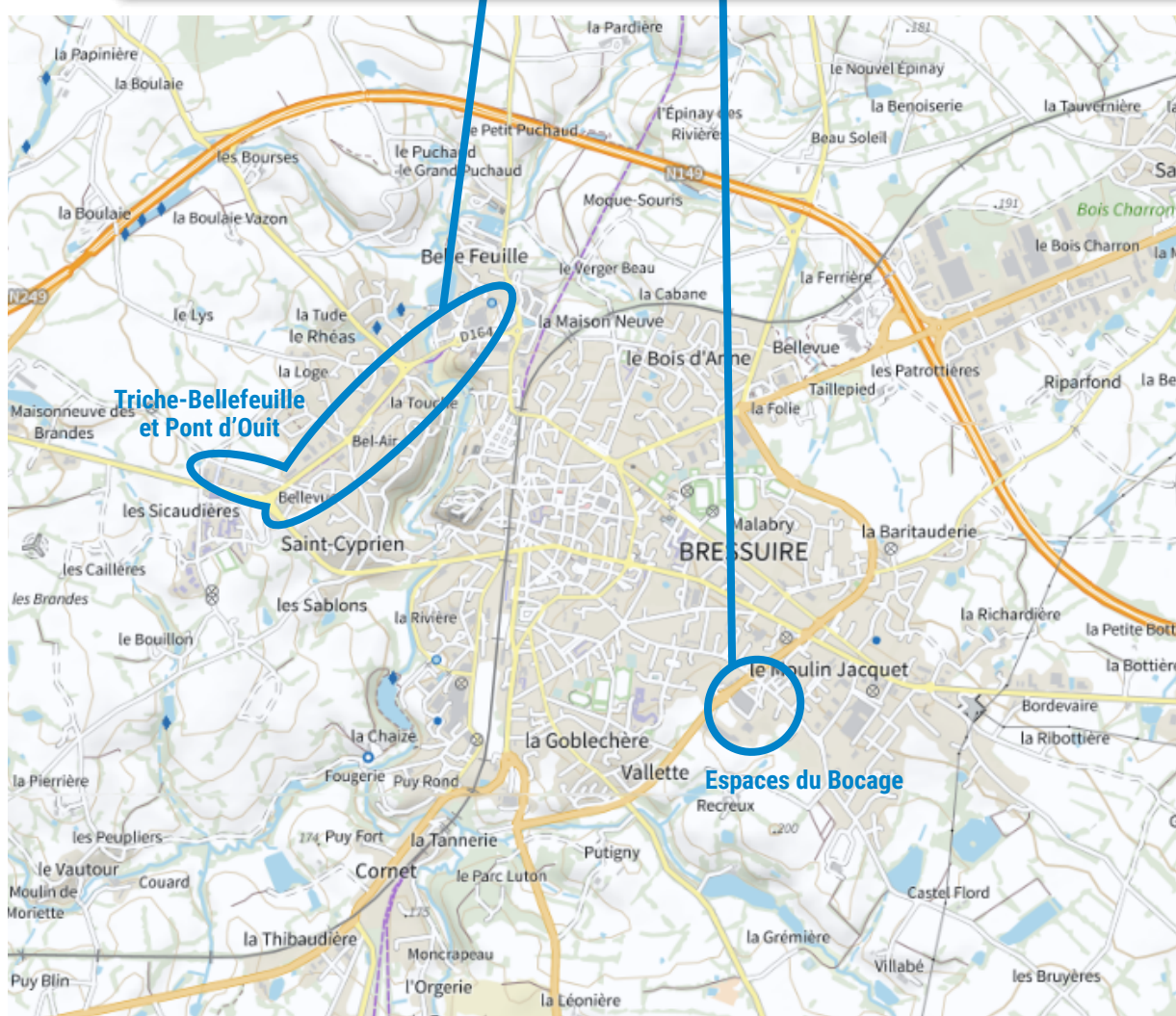
Les locaux vacants dans le centre-ville en 2022





Situation dans les zones commerciales en 2020 et 2022

	Bressuire Zones de la Triche-Bellefeuille, des Espaces du Bocage et du Pont d'Ouit en nbre de locaux 2022	Bressuire Zones de la Triche-Bellefeuille, des Espaces du Bocage et du Pont d'Ouit en nbre de locaux 2020
Emplacements commerciaux totaux	82	82
Actifs	76	79
Vacants	6	3
Vacants à vendre/à louer/en travaux	6	1
Taux de vacance brute	7,3%	3,6%
Taux de vacance nette	7,3%	1,2%





Thouars

Evolution des points de vente vacants depuis 2018 dans le centre-ville

	Nombre de locaux en 2022	Nombre de locaux en 2020	Nombre de locaux en 2018
Emplacements commerciaux totaux	143	144	145
Actifs	81	83	95
Vacants	62	61	50
Vacants à vendre/à louer/en travaux	9	13	ND
Taux de vacance brute	43,3%	42,4%	34,5%
Taux de vacance nette	6,3%	9%	ND

Les locaux vacants dans le centre-ville en 2022





Thouars

Situation dans les zones commerciales en 2020 et 2022

	Thouars Zones Super U et Talencia et Sainte-Verge en nbre de locaux 2022	Thouars Zones Super U et Talencia et Sainte-Verge en nbre de locaux 2020
Emplacements commerciaux totaux	92	89
Actifs	89	86
Vacants	3	3
Vacants à vendre/à louer/en travaux	1	2
Taux de vacance brute	3,3%	3,4%
Taux de vacance nette	1%	2,2%





Parthenay

Evolution des points de vente vacants depuis 2018 dans le centre-ville

	Nombre de locaux en 2022	Nombre de locaux en 2020	Nombre de locaux en 2018
Emplacements commerciaux totaux	216	219	212
Actifs	176	163	158
Vacants	40	56	54
Vacants à vendre/à louer/en travaux	5	6	ND
Taux de vacance brute	18,5%	25,6%	25,5%
Taux de vacance nette	2,3%	2,7%	ND

Les locaux vacants dans le centre-ville en 2022

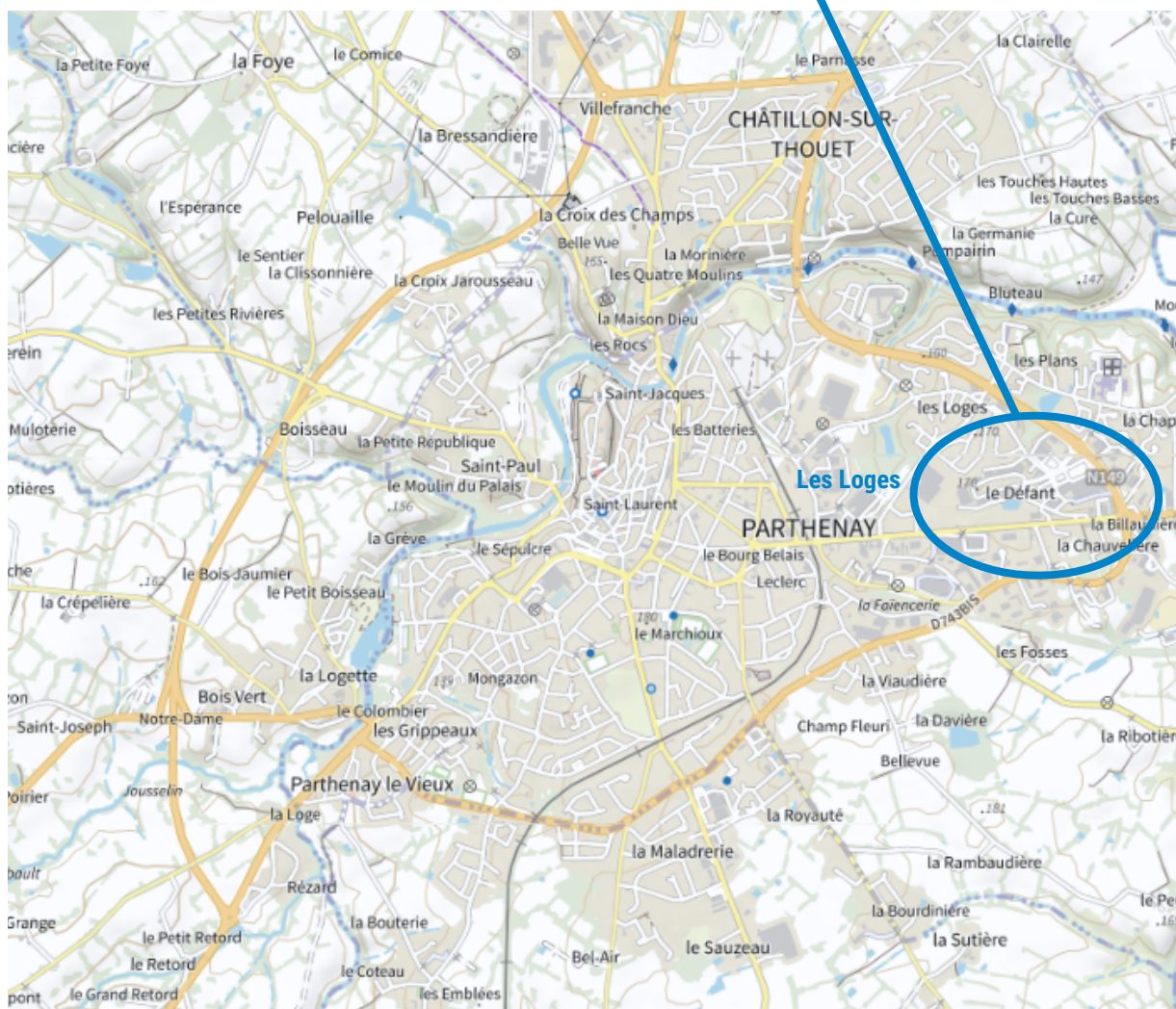




Parthenay

Situation dans la zone commerciale des Loges en 2020 et 2022

	Parthenay Zone des Loges en nbre de locaux 2022	Parthenay Zone des Loges en nbre de locaux 2020
Emplacements commerciaux totaux	83	82
Actifs	81	76
Vacants	2	6
Vacants à vendre/à louer/en travaux	1	4
Taux de vacance brute	2,4%	7,3%
Taux de vacance nette	1,2%	4,9%





Saint-Maixent-l'Ecole

Evolution des points de vente vacants depuis 2018 dans le centre-ville

	Nombre de locaux en 2022	Nombre de locaux en 2020	Nombre de locaux en 2018
Emplacements commerciaux totaux	105	120	123
Actifs	74	70	74
Vacants	31	50	49
Vacants à vendre/à louer/en travaux	3	4	ND
Taux de vacance brute	29,5%	41,6%	39,8%
Taux de vacance nette	2,8%	3,3%	ND

Les locaux vacants dans le centre-ville en 2022





Saint-Maixent-l'Ecole

Situation dans la zone commerciale Plaine d'Azia en 2020 et 2022

	Azay le Brûlé / Saint-Maixent-l'Ecole Zone Plaine d'Azia en nbre de locaux 2022	Azay le Brûlé / Saint-Maixent-l'Ecole Zone Plaine d'Azia en nbre de locaux 2020
Emplacements commerciaux totaux	46	46
Actifs	42	44
Vacants	4	2
Vacants à vendre/à louer/en travaux	2	2
Taux de vacance brute	8,7%	4,3%
Taux de vacance nette	4,3%	4,3%





Evolution des points de vente vacants depuis 2018 dans le centre-ville

	Nombre de locaux en 2022	Nombre de locaux en 2020	Nombre de locaux en 2018
Emplacements commerciaux totaux	60	65	74
Actifs	51	51	60
Vacants	9	14	14
Vacants à vendre/à louer/en travaux	2	3	ND
Taux de vacance brute	15%	21,5%	18,9%
Taux de vacance nette	3,4%	4,6%	ND

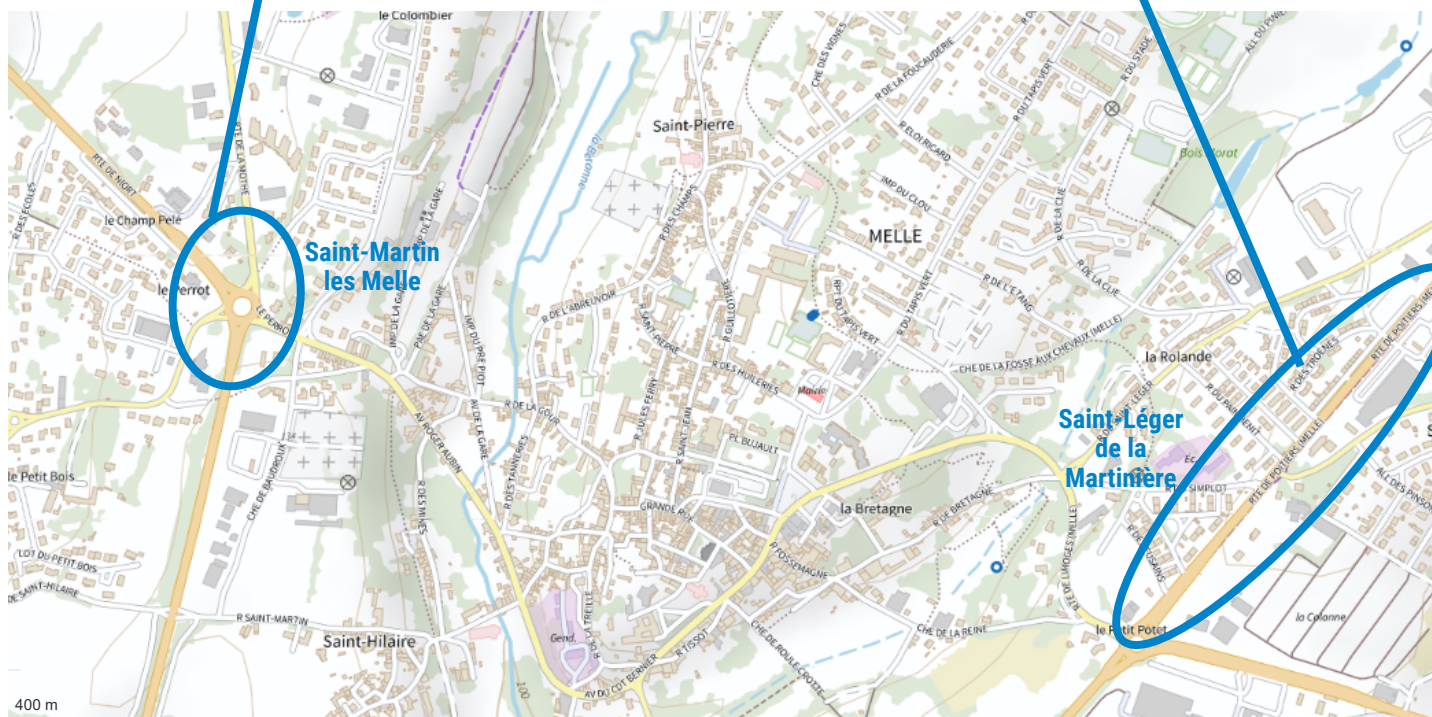
Les locaux vacants dans le centre-ville en 2022





Situation dans les zones commerciales en 2020 et 2022

	Melle Zones de Saint-Léger et de Saint-Martin en nbre de locaux 2022	Melle Zones de Saint-Léger et de Saint-Martin en nbre de locaux 2020
Emplacements commerciaux totaux	38	39
Actifs	37	38
Vacants	1	1
Vacants à vendre/à louer/en travaux	0	1
Taux de vacance brute	2,6%	2,6%
Taux de vacance nette	0	2,6%





Taux de vacance comparés des centres-villes

Centres-villes étudiés en 2018 :

Niort, Parthenay, Saint-Maixent-l'Ecole, Thouars, Bressuire et Melle

	Niort Centre-ville en nbre de locaux	Parthenay Centre-ville en nbre de locaux	Saint-Maixent- l'Ecole Centre-ville en nbre de locaux	Thouars Centre-ville en nbre de locaux	Bressuire Centre-ville en nbre de locaux	Melle Centre-ville en nbre de locaux
Emplacements commerciaux totaux	341	212	123	145	203	74
Actifs	299	158	74	95	163	60
Vacants	42	54	49	50	40	14
Taux de vacance brute	12,3%	25,5%	39,8%	34,5%	19,7%	18,9%

Ces mêmes centres-villes étudiés en 2020

	Niort Centre-ville en nbre de locaux	Parthenay Centre-ville en nbre de locaux	Saint-Maixent- l'Ecole Centre-ville en nbre de locaux	Thouars Centre-ville en nbre de locaux	Bressuire Centre-ville en nbre de locaux	Melle Centre-ville en nbre de locaux
Emplacements commerciaux totaux	334	219	120	144	197	65
Actifs	284	163	70	83	164	51
Vacants	50	56	50	61	33	14
Vacants à vendre / à louer / en travaux	27	6	4	13	11	3
Taux de vacance brute	15,0%	25,6%	41,6%	42,4%	16,7%	21,5%
Taux de vacance nette	8,1%	2,7%	3,3%	9%	5,6%	4,6%

Ces mêmes centres-villes étudiés en 2022

	Niort Centre-ville en nbre de locaux	Parthenay Centre-ville en nbre de locaux	Saint-Maixent- l'Ecole Centre-ville en nbre de locaux	Thouars Centre-ville en nbre de locaux	Bressuire Centre-ville en nbre de locaux	Melle Centre-ville en nbre de locaux
Emplacements commerciaux totaux	341	216	105	143	185	60
Actifs	302	176	74	81	165	51
Vacants	39	40	31	62	20	9
Vacants à vendre / à louer / en travaux	5	5	3	9	5	2
Taux de vacance brute	11,4%	18,5%	29,5%	43,3%	10,8%	15%
Taux de vacance nette	1,5%	2,3%	2,8%	6,3%	2,7%	3,4%



Taux de vacance comparés des zones commerciales

Zones commerciales de Niort étudiées en 2020

	Niort Zone Mendès-France en nbre de locaux	Niort Zone de Chauray en nbre de locaux	Niort Zone Terre de Sport en nbre de locaux	Niort - Bessines Zone de la mude - Forum Sud en nbre de locaux
Emplacements commerciaux totaux	223	120	21	85
Actifs	209	110	18	76
Vacants	14	10	3	9
Vacants à vendre/à louer/en travaux	12	7	3	5
Taux de vacance brute	6,3%	8,3%	14,3%	10,6%
Taux de vacance nette	5,4%	5,8%	14,3%	5,9%

Zones commerciales de Niort étudiées en 2022

	Niort Zone Mendès-France en nbre de locaux	Niort Zone de Chauray en nbre de locaux	Niort Zone Terre de Sport en nbre de locaux	Niort - Bessines Zone de la mude - Forum Sud en nbre de locaux
Emplacements commerciaux totaux	230	131	42	81
Actifs	222	122	38	74
Vacants	8	9	4	7
Vacants à vendre/à louer/en travaux	4	4	2	3
Taux de vacance brute	3,5%	6,9%	9,5%	8,6%
Taux de vacance nette	1,7%	3%	4,8%	3,7%



Taux de vacance comparés des zones commerciales

Zones commerciales étudiées en 2020 :

Parthenay, Saint-Maixent-l'Ecole, Thouars, Bressuire et Melle

	Parthenay Zone des Loges en nbre de locaux	Azay le Brûlé / Saint-Maixent- l'Ecole Zone Plaine d'Azia en nbre de locaux	Thouars Zones Super U / Talencia et Sainte Verge en nbre de locaux	Bressuire Zones La Triche-Belle- feuille, Espace Bocage et Pont d'Ouit	Melle Zones de Saint-Leger et Saint-Martin en nbre de locaux
Emplacements commerciaux totaux	82	46	89	82	39
Actifs	76	44	86	79	38
Vacants	6	2	3	3	1
Vacants à vendre/à louer/en travaux	4	2	2	1	1
Taux de vacance brute	7,3%	4,3%	3,4%	3,6%	2,6%
Taux de vacance nette	4,9%	4,3%	2,2%	1,2%	2,6%

Zones commerciales étudiées en 2022 :

Parthenay, Saint-Maixent-l'Ecole, Thouars, Bressuire et Melle

	Parthenay Zone des Loges en nbre de locaux	Azay le Brûlé / Saint-Maixent- l'Ecole Zone Plaine d'Azia en nbre de locaux	Thouars Zones Super U / Talencia et Sainte Verge en nbre de locaux	Bressuire Zones La Triche-Belle- feuille, Espace Bocage et Pont d'Ouit	Melle Zones de Saint-Leger et Saint-Martin en nbre de locaux
Emplacements commerciaux totaux	83	46	92	82	38
Actifs	81	42	89	76	37
Vacants	2	4	3	6	1
Vacants à vendre/à louer/en travaux	0	1	1	6	0
Taux de vacance brute	2,4%	8,7%	3,3%	7,3%	2,6%
Taux de vacance nette	0	2,2%	1%	7,3%	0%



Taux de vacance moyen

6 centres-villes étudiés :

Niort, Parthenay, Saint-Maixent-l'Ecole, Thouars, Bressuire et Melle

	2022	2020	2018
Emplacements commerciaux totaux	1 050	1 079	1 098
Actifs	849	815	849
Vacants	201	264	249
Vacants à vendre / à louer / en travaux	29	64	ND
Taux de vacance brute	19,1%	24,5%	22,7%
Taux de vacance nette	2,8%	5,9%	ND

Zones commerciales des 6 villes étudiées

	Zones commerciales des 6 villes étudiées en nbre de commerces 2022	Zones commerciales des 6 villes étudiées en nbre de commerces 2020
Emplacements commerciaux totaux	825	787
Actifs	781	736
Vacants	44	51
Vacants à vendre/à louer/en travaux	21	37
Taux de vacance brute	5,3%	6,5%
Taux de vacance nette	2,5%	4,7%

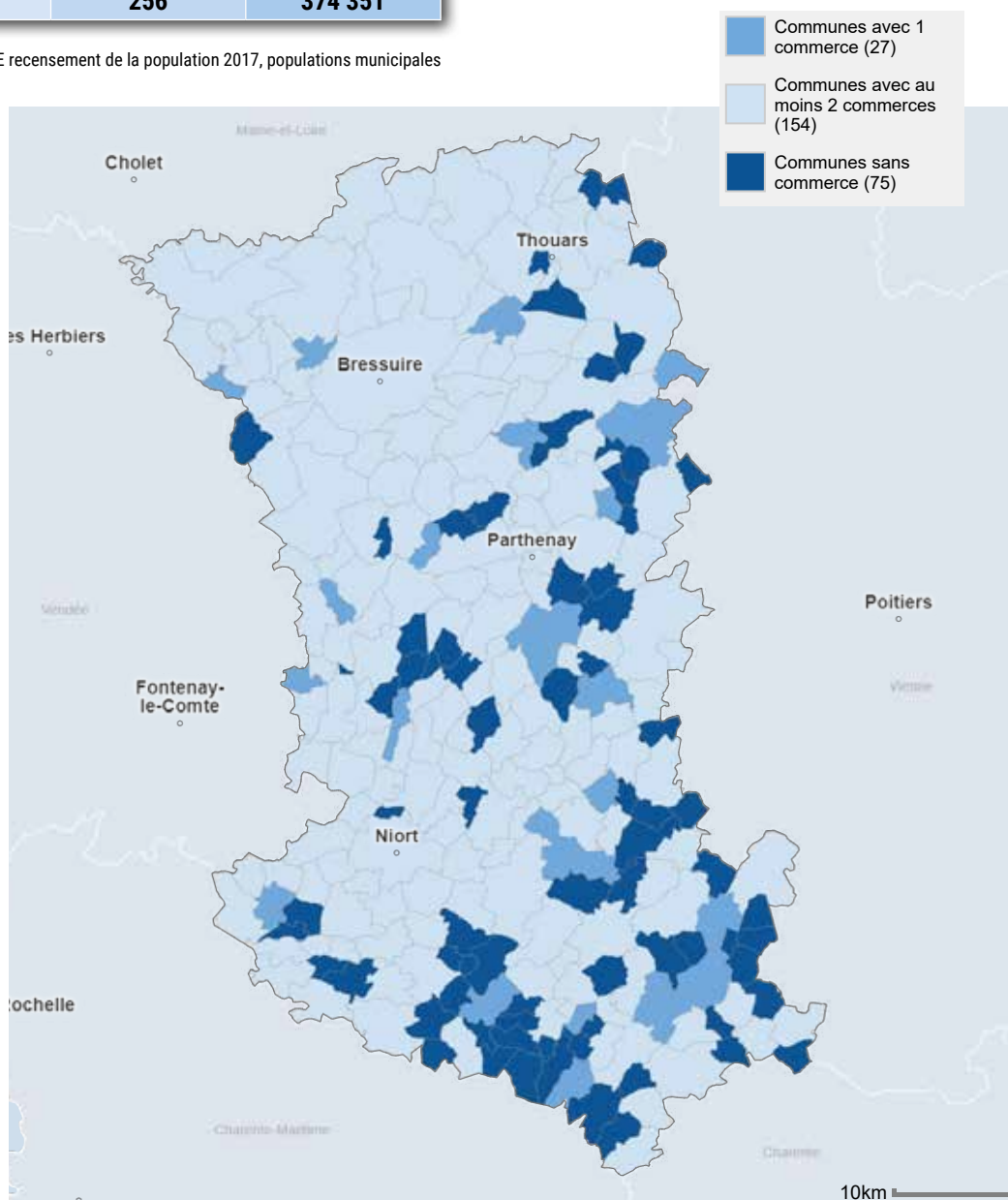


Les communes des Deux-Sèvres

Les communes des Deux-Sèvres avec et sans commerces en 2020

Nombre de commerces par commune	Nombre de communes concernées	Nombre d'habitants concernés
0 commerce	75 (29,3%)	24 075 (6,4%)
1 commerce	27 (10,5%)	12 596 (3,4%)
2 commerces et plus	154 (60,2%)	337 680 (90,2%)
Deux-Sèvres	256	374 351

Source : INSEE recensement de la population 2017, populations municipales



Source : CCI Deux-Sèvres – Observatoire du Commerce – Octobre 2020

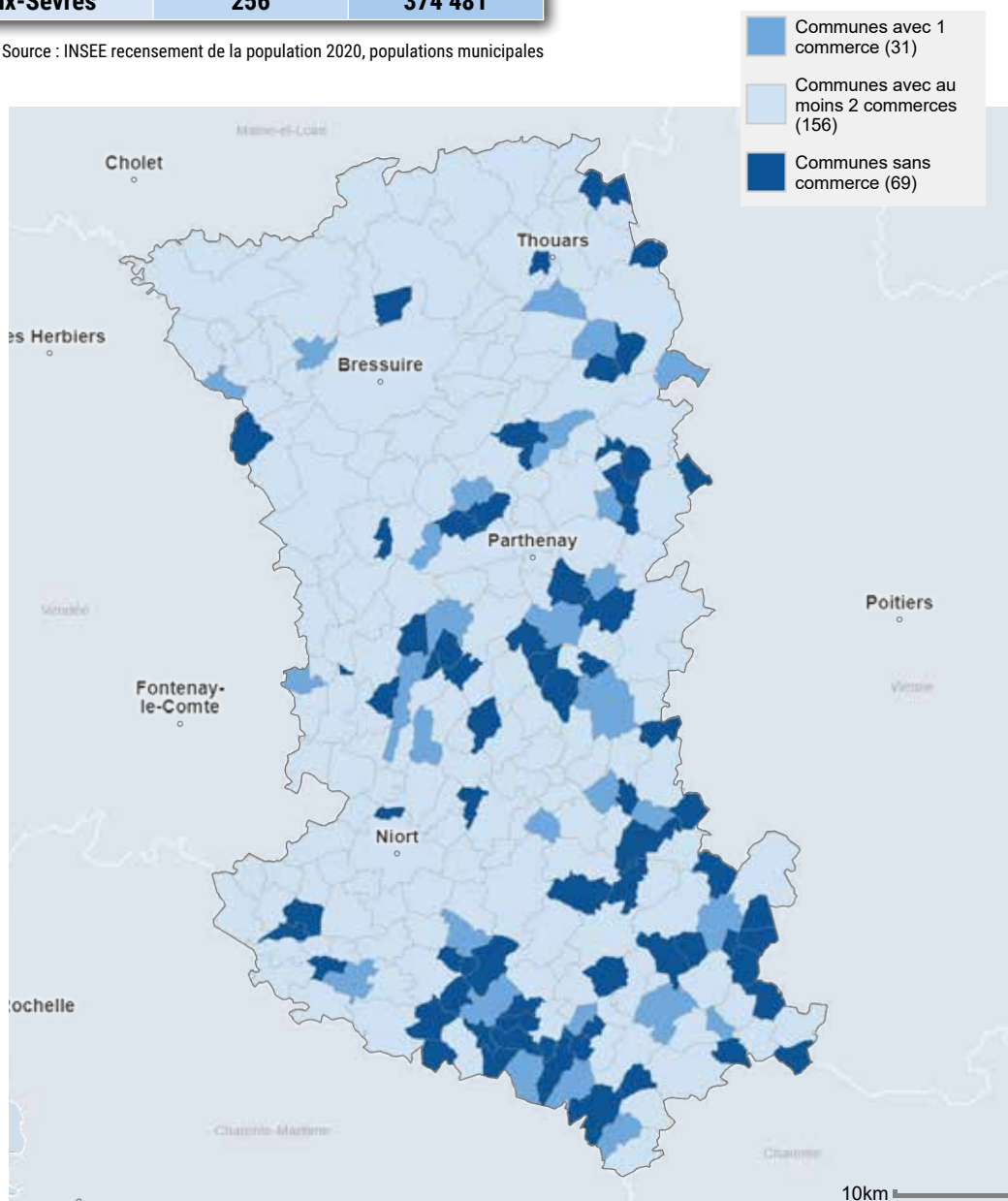


Les communes des Deux-Sèvres

Les communes des Deux-Sèvres avec et sans commerces en 2022

Nombre de commerces par commune	Nombre de communes concernées	Nombre d'habitants concernés
0 commerce	69 (27%)	21 093 (5,5%)
1 commerce	31 (12%)	14 597 (4%)
2 commerces et plus	156 (61%)	338 791 (90,5%)
Deux-Sèvres	256	374 481

Source : INSEE recensement de la population 2020, populations municipales



Source : CCI Deux-Sèvres – Observatoire du Commerce – Mars 2023



Pour aller plus loin

**La CCI Deux Sèvres,
votre partenaire en ingénierie économique territoriale**

2 grands types de prestations :

Des prestations d'informations et d'études économiques

- Issues de nos outils d'observation spécialisés (fichier d'entreprises de la CCI, observatoire du commerce, observatoire de la vacance commerciale, baromètre économique semestriel,...), ces prestations s'étendent de la mise en place de tableaux de bord, à la réalisation de diagnostics économiques en passant par des études de marchés, études de l'équipement commercial, réalisation d'enquêtes auprès des ménages/des entreprises, actions de benchmark, études d'évaluation de programme, ...

Des prestations d'animation économique

- Notre connaissance du tissu économique et notre capacité à mobiliser les entreprises vous permettront d'engager des actions de développement économique telles que la mise en place de marchés, de marketplace, d'espace de valorisation des producteurs et savoir-faire, d'actions collectives à destination d'une cible d'entreprises (commerçants, cédants potentiels, entreprises du centre bourg ou d'une zone d'activités, etc.).

Des compétences spécialement dédiées :

11 «experts métiers» spécialisés en études économiques, création d'entreprise, numérique, développement durable, tourisme.

10 conseillers d'entreprises territoriaux généralistes implantés sur tout le territoire, formés à l'accompagnement global de l'entreprise

Etude de la vacance commerciale en Deux-Sèvres - Mars 2023



**CCI
DEUX-SEVRES**

OBSERVATOIRE ÉCONOMIQUE DES DEUX-SÈVRES

Frédérique ROUVREAU

07 63 62 78 00

f.rouvreau@cci79.com

20 avenue Léo Lagrange - CS 58 514

79025 NIORT CEDEX



www.cci79.com