



# Boucherie-charcuterie à Préfailles (44)

## Etude de marché

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DES PAYS DE LA LOIRE

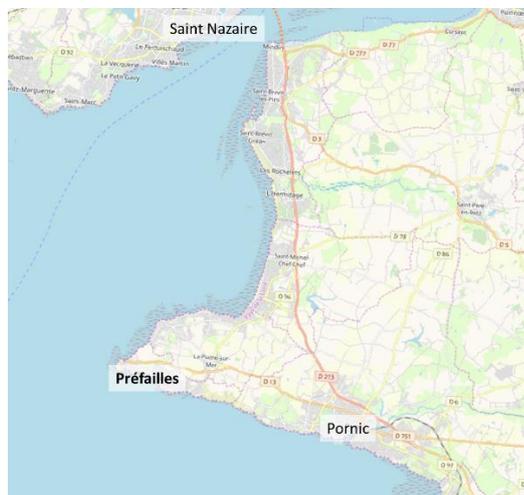
28 janvier 2019  
Créé par : Michel BABICKY

## Présentation du projet

Le projet concerne la réimplantation d'une boucherie-charcuterie sur la commune de Préfailles en Loire Atlantique. Le précédent magasin a fermé ses portes en septembre 2018. La commune souhaite faire l'acquisition de l'ancienne pharmacie située Grande Rue afin de la transformer en local capable d'accueillir un boucher-charcutier. Le projet se situe au croisement de la Grande Rue et de la rue Ste Marie, à la place de l'ancienne pharmacie, à proximité du SPAR et du Bureau de tabac. Il est également mitoyen de la Mairie de Préfailles.

## Localisation du projet

La commune se situe à l'ouest du département de la Loire-Atlantique sur le littoral atlantique du sud Loire à proximité de Pornic. C'est un territoire touristique, notamment en période d'été, avec également un des sites le plus visité du département : la pointe Saint Gildas. Cependant, il reste attractif tout au long de l'année grâce à sa proximité avec la métropole et l'affluence des populations ligérienne, ainsi que la présence les week-ends et les vacances scolaires de populations rejoignant leur résidence secondaire (l'équivalent de 600 habitants supplémentaires en continue : source mairie).



La commune de Préfailles est traversée au nord par la D313 qui comptabilise 3 700 véhicules jours. Elle attire également plus d'une centaine d'actifs au quotidien sur la commune. L'implantation du magasin se ferait dans la Grande rue qui est le principal axe commercial de la commune.

### Localisation du projet de boucherie-charcuterie



## La zone de chalandise



Si l'on se réfère aux temps de déplacement de 5 minutes à partir du centre-bourg de La Plaine sur Mer, les zones d'habitat de Préfaillies sont peu couvertes, alors qu'elles sont en quasi-totalité incluses dans la zone des 5 minutes à partir du projet de réimplantation de la boucherie-charcuterie.

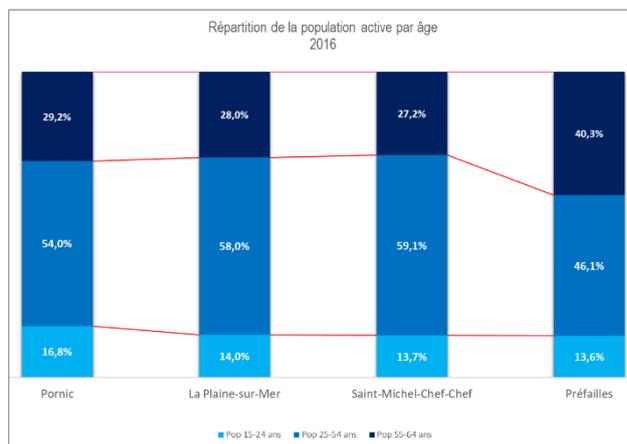
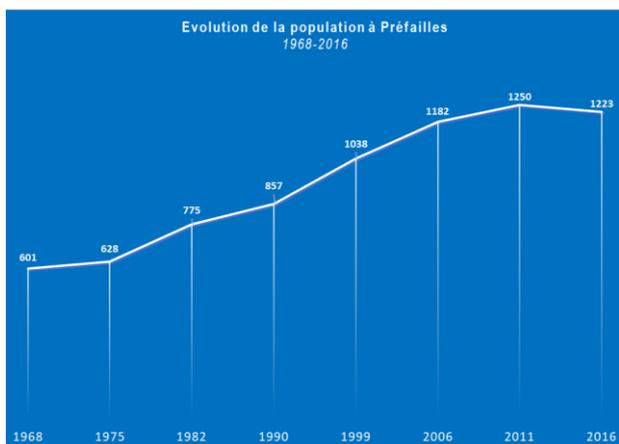
A cela, il convient d'ajouter que le franchissement de la D 313 en provenance de Port Meleu peut constituer une barrière physique non négligeable. C'est particulièrement visible sur la carte ci-dessus dont la limite pour la zone des 5 minutes de la partie nord épouse clairement la D313.



Pour l'étude de marché qui suit, compte tenu des pôles commerciaux qui exercent une influence sur le territoire observé, nous retiendrons uniquement la population de Préfaillies. Cependant, après échange avec la commune nous comptabiliserons à la fois la population résidente et une partie de la population ayant une résidence secondaire. Il a été convenu de retenir 2 000 habitants en permanence sur la commune qui regroupe les 1 223 habitants de la commune ainsi qu'une côte part prenant en compte la présence régulière d'une partie de la population en résidence secondaire les week-end et vacances scolaires, auxquels s'ajoute une pondération des touristes en haute saison.

## Les données socio-économiques

La commune a connu un développement démographique conséquent depuis 1968 (+ 600 habitants), même si son dynamisme a marqué le pas entre 2011 et 2016. En comparaison avec les communes voisines et la communauté d'agglomération de Pornic, elle connaît une sous-représentation des populations de 30 ans à 50 ans, ainsi qu'un déséquilibre marqué entre les femmes et les hommes (moins nombreux ici) de moins de 25 ans.



De plus, le taux des actifs y est inférieur d'environ 9 à 10 points et inversement pour le nombre de retraités bien supérieur en taux (21%) à Préfaïlles. Selon les données municipales, 50% de la population à plus de 60 ans.

### Localisation des zones d'habitat sur la commune de Préfaïlles



L'essentiel de la population est concentré autour du centre-bourg, avec un étalement depuis la pointe St Gildas (La Raise) à l'ouest jusqu'au Pigneau à l'est. Cependant, toute la zone d'habitat située à l'est du Port Meleu est aussi proche de La plaine sur Mer que de Préfaïlles (entre 4 et 5 minutes en voiture). Pour les accès à pied ou à vélo, le bourg de Préfaïlles est plus proche, de l'ordre de 3 à 5 minutes.

Le positionnement géographique en bord de mer, au sud, limite l'attractivité de la commune, même si, en même temps, ce positionnement amène également un nombre de touristes conséquent. Selon les informations transmises par la commune, près de 800 personnes supplémentaires sont présentes en continue : étalement des personnes supplémentaire lissé sur 12 mois.

On s'appuiera donc sur une population de 2 000 habitants vivant tout au long de l'année à Préfailles. Il faut également rappeler que la commune de Préfailles compte environ 9 000 habitants en période estivale.

La commune de Préfailles comptait 2 123 logements en 2016, dont seulement 3,5% étaient déclarés vacants (4,9% pour Pornic et 4,5% en moyenne sur la communauté d'agglomération). Parmi ces logements seuls 29,5% sont des résidences principales (55% pour Pornic et 58,4% en moyenne sur la communauté d'agglomération). On comptabilise donc 67% de résidences secondaires. Le nombre de personnes par ménages est un peu en-dessous de la moyenne de la communauté d'agglomération avec 1,97 sur Préfailles pour 2,3 sur l'intercommunalité. Enfin, près de 76% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

De plus, en cumulant les campings et villages vacances c'est un peu plus de 730 places de disponibles sur la commune de Préfailles, sans compter l'Albatros localisé sur la commune de La Plaine sur Mer mais très proche de Préfailles, notamment pour les déplacements en mode doux (6 minutes à vélo pour 10 vers le centre bourg de La Plaine sur Mer).

Bien que moins important en nombre réel, la commune enregistre un profil assez proche de celui de la communauté d'agglomération en termes d'évolution de l'habitat, avec une baisse du nombre de construction de logements entre 2012 et 2015 pour une hausse entre 2015 et 2016.

Par ailleurs, La commune, dans le cadre de son programme Local de l'Habitat intégré au PLU, a prévu dans les 10 ans à venir un objectif de 270 logements à raison de 2-3 personnes par logement. Cela viendrait renforcer à la fois la population locale et augmenter la moyenne de nombre de personnes par ménage autour de 2,1. Cette projection entrainerait une dynamique de + 50% sur les 10 prochaines années, ce qui correspond à peu près à l'évolution constatée entre 1975 et 2016.

Le revenu médian des ménages est de 23 447 € par unité de consommation<sup>1</sup>, au-dessus de la moyenne de la communauté d'agglomération de Pornic (21 625 €) et même de sa ville centre, Pornic elle-même (23 221 €). On se situe donc sur une commune avec un bon revenu comparé aux autres communes limitrophes, c'est par ailleurs la commune littorale qui a le plus fort revenu médian.

## Le commerce de détail

Les activités alimentaires sont en grande partie représentées par la restauration sur place et à emporter. On compte également une alimentation générale (SPAR) et 2 boulangeries-pâtisseries. Il n'existe plus de boucherie-charcuteries sur la commune depuis 2018. La seule activité concurrente se situe sur la commune voisine de La Plaine sur Mer. Les autres activités concurrentes pour le commerce de détail de viande sont localisées sur Pornic et St Brévin les Pins (commerce de détail et grande distribution). Les marchés hebdomadaires sont inclus dans le commerce de détail pour le produit qui nous intéresse, à savoir le commerce de détail de viande

---

<sup>1</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les [niveaux de vie](#) de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

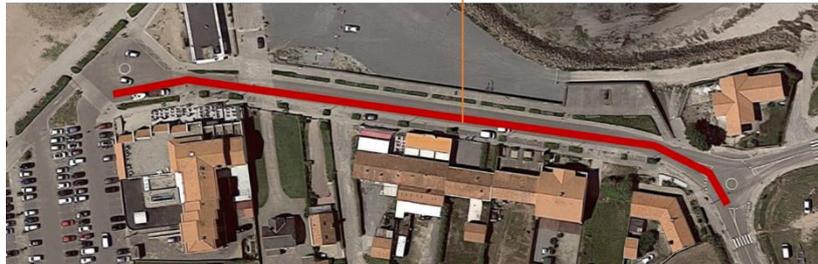
L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'[OCDE](#)) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

## Description des pôles commerciaux

La commune compte 2 principaux pôles commerciaux, dans le centre-bourg tout d'abord, situé à proximité de la Mairie et de l'église. Le commerce y est réparti en 3 petits pôles de manière discontinue autour de la place du marché et de la Grande Rue. On y retrouve des commerces typiques d'une localité touristique (Bazar, location vélo, bar, brasserie) ainsi que des commerces de proximité (Boulangerie, pharmacie, supérette). A l'extrême ouest du village, à proximité de la pointe St Gildas, il existe un pôle commercial essentiellement composé de bars, brasseries et hôtels.

Route de la pointe St Gildas (*petit pôle en front de mer*)  
Bar, restauration, tertiaire



### Les pôles commerciaux de Préfailles



Haut de la place du marché (*petit pôle clairsemé*)  
Bar, restauration, location vélo, réparation

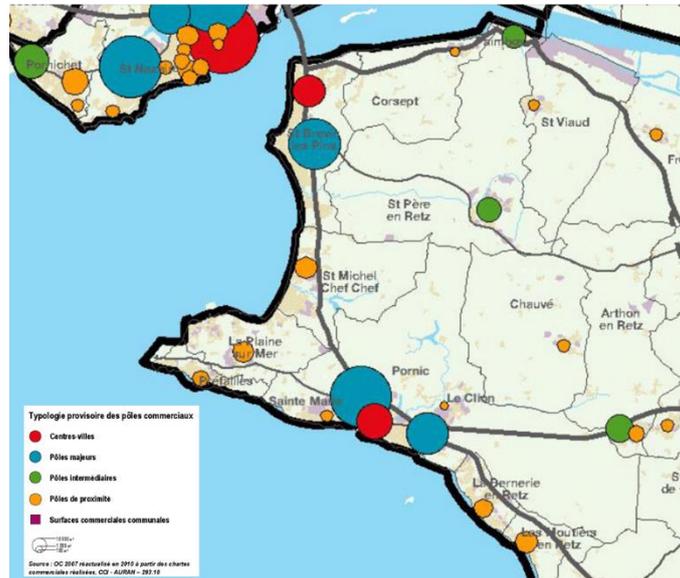


Bas de la place du marché (*petit pôle*)  
Bar, restauration, boulangerie

Grande rue (*zone de commerce discontinu*)  
Bar, restaurant, Bazar, épicerie, chocolaterie

Sur cette partie nord du Pays de Retz, on retiendra 2 grands pôles de distribution qui peuvent jouer un rôle d'attraction sur la population locale : la zone de la Guerche à St Brévin les Pins située à 20 minutes mais surtout la zone commerciale des Terres Jarries située à 10 minutes du centre de préfaïlles.

Les principaux pôles commerciaux de la zone de chalandise



Les marchés hebdomadaires constituent une offre alternative qui s'apparente à du commerce de détail. Sur la zone de chalandise on relève 5 marchés hebdomadaires hors saison mais une dizaine en période saisonnière. Ils sont 5 à couvrir les week-ends pendant la saison estivale. Cette offre, à cette période de l'année, est très prisée et constitue donc un volume d'activité capté en dehors d'un magasin permanent.

Le commerce non sédentaire sur la zone de chalandise

Commune	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
Frossay				X			X
Saint Brevin les Pins				X		X	X
Arthon en Retz			X				
La Bernerie en Retz		en saison			X		
La Plaine sur Mer							en saison
Pornic Centre				X			X
Pornic La Birochère			X			X	
Pornic Bourg de Sainte Marie sur Mer			X			X	
Pornic Bourg du Clion sur Mer							X
Les Moutiers en Retz				en saison		X	
Préfaïlles			en saison			X	
Saint Michel Chef Chef			X			en saison	
Saint Michel Chef Chef Tharon Plage		en saison			en saison	hors saison	
Saint Père en Retz		X					X
Bourgneuf en Retz		X				X	
Sainte Pazanne		X			X		
Fresnay en Retz		X					
Machecoul			X				

## Marché théorique de la zone de chalandise

Notre analyse du commerce alimentaire local repose sur une analyse du marché théorique local, elle permet de faire un examen objectif du territoire :

- où sont les consommateurs ?
- quelle est la part des dépenses dans les commerces de détail locaux ?

Pour cela nous avons mobilisé nos bases de données sur les **dépenses des ménages**, en les combinant avec des **Indices de Disparité de la Consommation** (IDC) pour effectuer les corrections avec les habitudes locales. Dans le prolongement, ces données sont passées au crible des **taux de pénétration** du commerce de détail (poste par poste) pour arriver à un **Marché Théorique** pour les différents postes de consommation en fonction des types de distribution.

*Par exemple, la consommation théorique de viande de bœuf en magasin spécialisé représente 18 % en valeur, de l'ensemble de la consommation de viande de bœuf. La plus grande partie des achats est effectuée dans la grande distribution (77,1%) – sources : France AgriMer 2016.*

Nos calculs du marché théorique qui vont suivre ne concerne que le commerce de détail car les taux de pénétration appliqués (part de marché) ne gardent que ceux qui concernent l'achat en boucherie-charcuterie artisanale (**boutiques et commerces non sédentaires**). Nous vous mettrons pour information l'ensemble du marché en viande de votre commune (ensemble des achats de viande de la population) mais notre marché potentiel communal à retenir sera le « Marche Théorique en Commerce de Détail ».

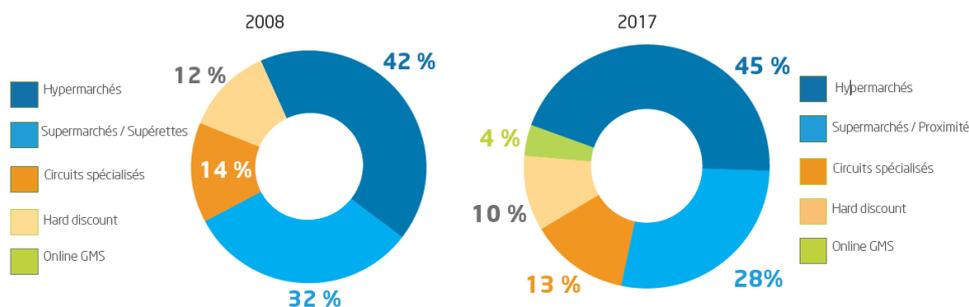
C'est à partir de ces travaux que nous pouvons vous présenter les potentialités de votre commune. Cependant, l'attraction commerciale ne s'arrête pas aux frontières communales. Ainsi, l'attractivité de tel pôle, les déplacements quotidiens ou la qualité des professionnels peuvent modifier pour partie ce calcul théorique. Il n'en demeure pas moins que le minimum de clients à proximité assure en grande partie la rentabilité.

Comme nous l'avons vu avant, la zone de chalandise retenue est une zone de proximité (inférieure à 5 minutes) qui correspond à la population communale.

Les postes de consommation des ménages retenus pour cette étude de marché sont au nombre de 6 : la viande bovine, ovine, porcine, les volailles-lapins-gibiers et la charcuterie, ainsi que les activités de traiteur à emporter. Les taux de pénétration retenus sont ceux concernant directement le type de distribution qui nous intéresse : le commerce de détail de proximité en boucherie-charcuterie.

Les français dépensent en moyenne 1 433,00 € par ménage et par an pour ces produits, sur la commune de Préfailles ce chiffre est supérieur, avec 1 533,00€, une fois apportées les corrections liées aux indices de disparité de consommation.

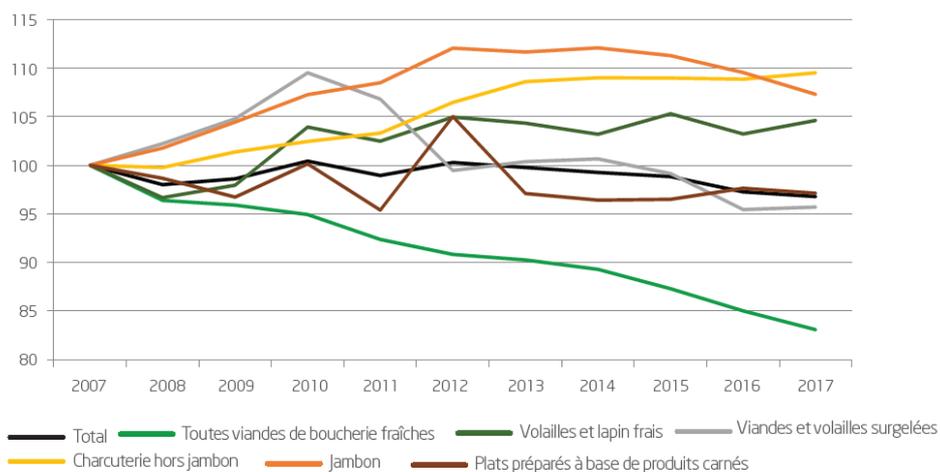
Si le plus gros poste de consommation concerne la charcuterie-salaison, le plus fort taux de part de marché concerne la viande fraîche et les produits traiteurs (autour de 20% en valeur – source FranceAgriMer).



Source : données Kantar Worldpanel - estimation FranceAgriMer

On note également un repli d'un point de la part de marché en circuits spécialisé (notre cœur de cible) essentiellement dû à la baisse de consommation en viande fraîche qui s'est accélérée depuis 2010, avec une perte d'environ 10% en volumes.

Volumes achetés en « viandes, volailles, charcuteries » par les ménages français (base 100 en 2007)



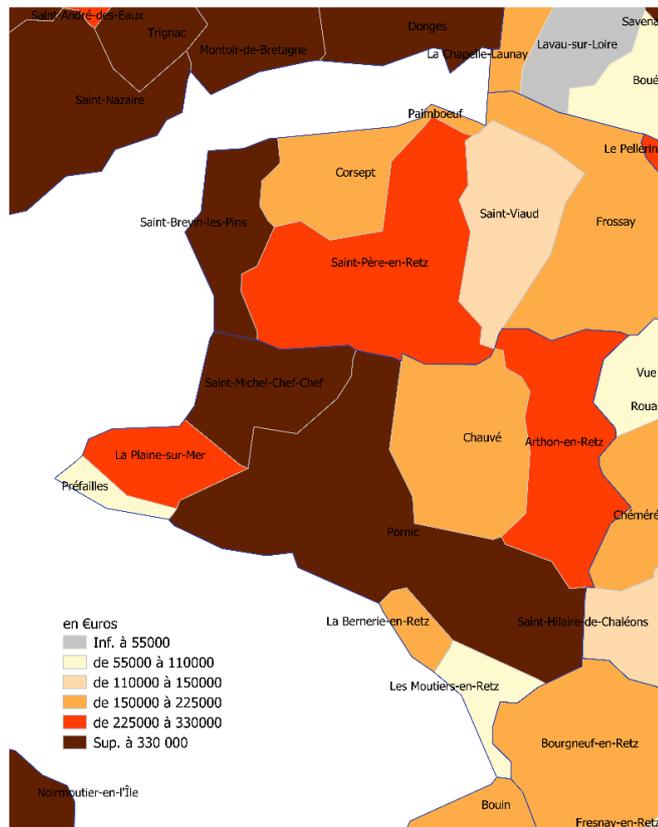
Source : données Kantar Worldpanel - estimation FranceAgriMer

### Marché théorique en commerce de détail – la demande des consommateurs

Si on regarde une carte des marchés théoriques de chaque commune en fonction de sa population communale, pour leurs dépenses dans les commerces de proximité concernant le secteur viande, on observe qu'à priori, sur la base des 1 223 habitants recensés, le marché potentiel se situe entre 55 000 et 110 000 euros (hors activité de traiteur). C'est donc un marché potentiel assez limité (cf. carte page suivante).

Cependant, ce calcul ne prend en compte que le 1/3 des résidences de la commune qui déclarent leur résidence préfaillaise comme résidence principale, soit 626 ménages.

Marché Théorique globale de boucherie-charcuterie  
en commerce de détail spécialisé par commune  
Pays de la Loire 2015



sources : Idc 2015, FranceAgriMer2015, INSEE 2013 - Conception: CMAR des Pays de la Loire 2020

Selon les chiffres nationaux, une boucherie-charcuterie avec 2 actifs doit générer en moyenne environ 260 000 € à 280 000 € hors taxes. Ce chiffre n'inclut pas la part de MTG de la vente à emporter en restauration hors domicile.

Cette première approche nécessite toutefois d'être complétée avec les éléments transmis par la commune, à savoir une meilleure prise en compte de la population qui a une résidence sur la commune mais qui n'est pas comptabilisée dans le nombre des ménages recensés par l'INSEE puisque leur résidence est déclarée secondaire. Comme nous l'avons déjà évoqué, il faut aussi tenir compte de l'affluence des week-end et de l'apport des populations saisonnières qui correspond, après lissage, à un peu moins de 800 habitants supplémentaires sur chacun des 12 mois de l'année.

Il faudra également faire une projection à 10 ans pour estimer l'impact d'une population nouvelle liée aux programmes d'habitat futur.

## Marché Théorique des ménages vivants à Préfailles en résidence principale

Ménages résidents (I)	Dépense commercialisable 2014	Moyenne de Coef IDC	Nb de ménage 2013	Taux de pénétration commerce de détail	MTG commerce de détail	MTG ensemble du commerce
Charcuteries Salaisons	549,74 €	1,244	626	0,1	42 810,67 €	428 106,73 €
Viande bovine	290,38 €	0,803	626	0,2	29 193,53 €	145 967,64 €
Viande ovine	45,18 €	1,126	626	0,2	6 369,26 €	31 846,30 €
Viande porcine	102,82 €	1,182	626	0,2	15 215,96 €	76 079,81 €
Volailles, lapins, gibiers	212,29 €	1,008	626	0,1	13 395,67 €	133 956,69 €
Traiteur	233,00 €	1,073	626	0,2	31 301,13 €	156 505,63 €
					<b>138 286,22 €</b>	<b>972 462,79 €</b>

Sur la base des dépenses commercialisables, le tableau ci-dessus montre une faiblesse, en volume de marché potentiel, si on ne tient compte que des ménages comptabilisés par l'INSEE au titre des personnes vivants de manière permanente, à l'année, dans une résidence principale. A cela, il faut tenir compte du nombre moyen moins important des personnes par ménage sur la commune (1,97 en 2016). En l'état une nouvelle réimplantation serait délicate.

## Marché Théorique des ménages saisonniers

Les données prises en compte ici nous ont été transmises par la commune. Elles comprennent à la fois les propriétaires ayant une résidence secondaire sur la commune et une quote-part liée au tourisme, principalement estival. Cela concernerait, selon la municipalité l'équivalent d'environ 750 personnes supplémentaires en permanence. Ce qui semble assez cohérent au regard des estimations faites à partir des données de la taxe de séjour et de la répartition d'environ 7 500 à 8 000 résidents estivaux supplémentaires sur 12 mois. Nous avons arrondi à un total (sur proposition de la commune) de 2 000 habitants permanent comme base de potentiel de marché. Nous avons calculé le nombre de personnes par ménages sur la même base que la moyenne de Préfailles (1.97 source INSEE 2016). Ainsi  $2\ 000 - 1223 = 777$  habitants. Soit un arrondi du nombre de ménages supplémentaires à 400. Pour le calcul du marché théorique supplémentaire nous avons gardé les mêmes IDC que la population locale.

Apprt résidences secondaire et tourisme (II)	Dépense commercialisable 2014	Moyenne de Coef IDC	Nb de ménage 2013	Taux de pénétration commerce de détail	MTG commerce de détail	MTG ensemble du commerce
Charcuteries Salaisons	549,74 €	1,244	400	0,1	27 355,06 €	273 550,62 €
Viande bovine	290,38 €	0,803	400	0,2	18 654,01 €	93 270,06 €
Viande ovine	45,18 €	1,126	400	0,2	4 069,81 €	20 349,07 €
Viande porcine	102,82 €	1,182	400	0,2	9 722,66 €	48 613,30 €
Volailles, lapins, gibiers	212,29 €	1,008	400	0,1	8 559,53 €	85 595,33 €
Traiteur	233,00 €	1,073	400	0,2	20 000,72 €	100 003,60 €
					<b>88 361,80 €</b>	

Ce complément de population pèse environ 90 000,00 €uros supplémentaires de chiffre d'affaires théorique pour une offre de commerce spécialisé en boucherie-charcuterie (magasin et commerce non sédentaire).

## Marché Théorique résidents et saisonniers

En réunissant les 2 marchés théoriques ci-dessus, on obtient un marché potentiel de 226 648,00 € sur la commune de Préfailles. Pour rappel, une boutique avec 2 actifs génère en moyenne 260 000 € à 280 000 € hors taxes. 226 000,00 € correspond à une moyenne de CATTIC avec 1,5 actifs.

Total (I+II)	Dépense commerciale 2014	Moyenne de Coef IDC	Nb de ménage 2016	Taux de pénétration commerce de détail	MTG commerce de détail	MTG ensemble du commerce
Charcuteries Salaisons	549,74 €	1,244	1 026	0,1	70 165,74 €	701 657,35 €
Viande bovine	290,38 €	0,803	1 026	0,2	47 847,54 €	239 237,69 €
Viande ovine	45,18 €	1,126	1 026	0,2	10 439,07 €	52 195,37 €
Viande porcine	102,82 €	1,182	1 026	0,2	24 938,62 €	124 693,10 €
Volailles, lapins, gibiers	212,29 €	1,008	1 026	0,1	21 955,20 €	219 552,02 €
Traiteur	233,00 €	1,073	1 026	0,2	51 301,85 €	256 509,23 €
					226 648,02 €	

Une comparaison avec les communes de 1 900 à 2 100 habitants sur les départements vendéen et ligérien, montre qu'une commune sur 2 est équipée d'une boucherie-charcuterie. Au-delà de 2 100 habitants c'est pratiquement 2 communes sur 3 qui sont équipées.

Le potentiel reste donc faisable mais fragile, eu égard aux données décrites ci-dessus, sachant que le potentiel de chiffre d'affaires se partage avec le commerce non sédentaire.

## Marché Théorique résidents et saisonniers avec le développement programmé de l'habitat

Comme nous l'avons vu plus haut une évolution de la population est prévisible sur la commune avec un programme de construction sur 10 ans qui devrait conduire à une évolution de 250 ménages à terme. Cette projection à 10 ans pourrait venir renforcer le potentiel de clients, en passant, aujourd'hui, de 1 026 ménages à 1 276 en 2030 : par comparaison on comptait 1 976 ménages à La Plaine sur Mer en 2016.

Projection à 10 ans	Dépense commerciale 2014	Moyenne de Coef IDC	Nb de ménage 2030	Taux de pénétration commerce de détail	MTG commerce de détail	MTG ensemble du commerce
Charcuteries Salaisons	549,74 €	1,244	1 276	0,1	87 262,65 €	872 626,49 €
Viande bovine	290,38 €	0,803	1 276	0,2	59 506,30 €	297 531,48 €
Viande ovine	45,18 €	1,126	1 276	0,2	12 982,71 €	64 913,54 €
Viande porcine	102,82 €	1,182	1 276	0,2	31 015,28 €	155 076,41 €
Volailles, lapins, gibiers	212,29 €	1,008	1 276	0,1	27 304,91 €	273 049,10 €
Traiteur	233,00 €	1,073	1 276	0,2	63 802,30 €	319 011,48 €
					281 874,14 €	

## Marché théorique en commerce de détail – l'offre existante

Il existe 2 professionnels encore en activité à proximité de la zone de chalandise, 1 à La plaine sur Mer et un autre, à St-Michel-Chef-Chef (Tharon Plage). Ces 2 communes connaissent un meilleur taux d'occupation des logements avec respectivement 53 et 55% de résidences secondaires (67% à Préfailles). A Préfailles, il n'existe plus de magasin depuis près d'un an et demi. A cela viennent s'ajouter également le marché hebdomadaire le samedi et celui du mercredi en période estivale.

## Le rapport théorique offre/demande

Si on considère l'ensemble de l'offre des professionnels décrite plus haut, on peut considérer que cette offre est assez proche des besoins des consommateurs locaux aujourd'hui. Il faudra donc contenir la population locale à consommer sur place pour espérer la viabilité de ce type de projet.

## Synthèse et remarques

Le projet se situe sur une commune dont la moitié de ses frontières sont littorales, elle n'est donc accessible que par sa partie nord (limitrophe de La Plaine sur Mer) et est (limitrophe de Pornic). La commune de Préfailles est également bordée au nord par la D313 qui constitue une vraie séparation entre la commune et la Plaine sur Mer et une barrière psychologique non négligeable. Le caractère aggloméré de l'habitat autour (de façon étirée) du centre bourg permet au centre-bourg de rester attractif par rapport au centre bourg voisin de La Plaine sur Mer. Dans le même temps, la commune de Préfailles peut difficilement espérer attirer au-delà de ses limites communales avec le pôle de La Plaine au nord et la grande zone commerciale des Terres Jarries à l'ouest.

Ce positionnement géographique est à la fois un atout mais également un relatif handicap, dans la mesure où elle attire les touristes en saison estivale mais a pour conséquence un taux d'occupation permanent de ses logements très en-deçà des communes proches. Elle fait partie des 17 communes (non insulaires) du littoral atlantique (du Finistère à la Vendée) qui compte au moins 2/3 de résidences secondaires.

Même si la commune a enregistré une évolution de sa population au cours des dernières décennies, elle a enregistré un net ralentissement depuis une petite quinzaine d'année. Sa population active est beaucoup plus âgée que sur les communes limitrophes et globalement la moitié de la population a plus de 50 ans. La commune accueille une population plutôt aisée par rapport à la moyenne de communauté d'agglomération de Pornic.

Au regard de ces remarques on constate que sur Préfailles la population est assez captive vis-à-vis du commerce (capacité à fidéliser) pour des raisons notamment géographiques avec un bon revenu. En revanche, sont-ils assez nombreux pour constituer une clientèle capable de viabiliser une activité de boucherie-charcuterie qui s'installerait en cœur de ville ? La donnée chiffrée montre que la consommation de la population communale en commerce spécialisé est de l'ordre de 226 650 €uros pour une offre spécialisée : boutique et commerce non sédentaire. Ce volume de consommation est donc à répartir entre un futur magasin sur la commune et l'offre qui existe sur les marchés hebdomadaires.

En considérant par ailleurs que la grande majorité des préfaillais fréquente les commerces de la commune. On est ici sur un potentiel très tenu au regard du chiffre d'affaires qu'il faut réaliser pour faire fonctionner une boucherie-charcuterie.

L'ensemble des données présentées ne permet pas d'écarter la viabilité de cette reprise par un nouveau professionnel car ces informations ne tiennent pas compte de la qualité du professionnel et de l'offre proposée. De plus, la rentabilité de l'entreprise est également liée au volume des investissements et des charges. A tous ces éléments, s'ajoutent les critères de commercialité, tels que les coûts immobiliers ou locatifs, le choix de la localisation, la qualité du stationnement.

Dans la configuration actuelle, au regard des données théoriques, un repreneur motivé qui offre des produits qualité peut envisager de faire fonctionner une boutique en visant un chiffre d'affaires autour de 200 000 €. Pour renforcer sa viabilité il faudra probablement aller au-delà et développer une offre plus élargie : marchés hebdomadaires, des produits de charcuterie très présents et de bonne tenue, développer une offre de plats cuisinés et renforcer ainsi la rentabilité par la valeur ajoutée produite.

Néanmoins, un soutien financier pour l'outil de production et l'immobilier paraissent nécessaires pour relancer cette activité. Sans ce soutien financier la rentabilité du projet semble plus fragile et les investissements pourraient remettre en cause sa pérennité.

La présente étude montre que la réimplantation d'une nouvelle boucherie-charcuterie ne va pas de soi au regard de l'environnement commercial et des données socio-économiques de la commune. Il faut en effet rappeler que bon nombre de communes de même gabarit sont aujourd'hui en difficulté pour attirer ce type d'équipement. Enfin, pour durer dans le temps il faudra être en mesure de pérenniser un développement de la population communal.