

# Panorama du commerce en Seine-Maritime



Février 2020

*L'aménagement commercial est une composante essentielle d'un développement urbain équilibré. Selon la manière dont il est conduit, il est générateur de conséquences positives ou négatives pour les territoires, comme le montre ce panorama du commerce en Seine-Maritime.*

En Seine-Maritime, le commerce emploie 11 % des salariés en 2017. Il concerne 19 % des établissements du département. C'est donc un secteur économique actif qui doit être encouragé pour dynamiser les centres-villes et les territoires ruraux.

Le commerce est également consommateur d'espace, notamment lorsqu'il est situé en périphérie, souvent sur de grandes parcelles autrefois agricoles. Il est source de déplacements, de pollution lorsque celle-ci est automobile. Il engendre des conséquences logistiques avec des livraisons à organiser sur l'espace public.

La concurrence que se livrent les acteurs du commerce, y compris à l'échelle locale, peut également générer des déséquilibres, notamment au détriment de la vitalité des centres-villes et centres-bourgs. Le rôle de la puissance publique est d'œuvrer pour limiter ceux-ci en favorisant des développements harmonieux et complémentaires.

Le Service Territorial de Rouen a mené une étude en 2018 sur l'évolution du commerce en Seine-Maritime entre 2009 et 2018, en s'appuyant, notamment, sur les dossiers de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial instruits par la DDTM pour le compte du Préfet. Les chiffres, ainsi que les bases de données existantes (INSEE, Sitadel, CCI...) ont permis de dresser le panorama du commerce en Seine-Maritime ainsi que les grandes tendances de ce domaine.

Cette plaquette présente un résumé de l'étude complète, où figurent tous les détails des chiffres et graphiques annoncés, consultable sur l'intranet.

## Qu'est-ce que la CDAC ?

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial examine, entre autres, les demandes d'autorisation pour l'implantation de nouveaux commerces ou l'extension ou le transfert de commerces déjà existants. Elle étudie l'impact du projet sous l'angle de plusieurs critères : aménagement du territoire, développement durable et protection des consommateurs. Elle se réunit en principe une fois par mois pour des projets de plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'espace de vente. La commission est composée de personnalités politiques locales, départementales et régionales qui exercent un mandat de 3 ans. En Seine-Maritime, la DDTM, via le Bureau Planification et Urbanisme Opérationnel, joue le rôle de rapporteur et de secrétaire pour le compte du Préfet.

## 1,4 millions de m<sup>2</sup>

de surfaces commerciales  
autorisées en 2017 en France

Les surfaces commerciales accordées par les CDAC en France ont augmenté continuellement jusqu'en 2008, passant de 1,25 millions de m<sup>2</sup> / an accordés en 1974 à plus de 3,75 millions en 2008.



## Une récente diminution des surfaces commerciales autorisées en France

Depuis 2008, la tendance est régulièrement à la baisse : en 2017, 1,4 millions de m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ont été autorisés en CDAC en France.

On observe également une diminution de la surface de chaque projet : les projets faisaient en moyenne 2 843 m<sup>2</sup> de surface de vente en 2009 et 2 104 m<sup>2</sup> en 2016. La tendance actuelle est plutôt à la restructuration de surfaces déjà existantes : réduction de la surface des hypermarchés au profit de galeries marchandes ou de moyennes surfaces, restructuration d'une grande surface spécialisée en plusieurs cellules commerciales...

**89 %** d'avis favorables

émis en CDAC en France entre 2009 et 2019

## Le commerce en Seine-Maritime

6015 commerces sont recensés par l'INSEE en 2017 en Seine-Maritime. Les magasins de vêtements sont les commerces les plus nombreux dans notre département (1 sur 5). Viennent ensuite les commerces de proximité (boulangerie, boucherie / charcuterie, fleuriste, épicerie, magasin d'optique et librairie) pour 45 %. Les supermarchés ne représentent que 4 % du total des commerces seinomarins, mais consomment par nature beaucoup plus d'espace.

**820 798 m<sup>2</sup>** de locaux commerciaux

autorisés en 9 ans en Seine-Maritime (toute taille)

Depuis 2011, la surface de plancher des locaux commerciaux autorisés a tendance à diminuer. Malgré tout, entre 2009 et 2018, 820 798 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de locaux commerciaux ont été autorisés en Seine-Maritime (permis de construire de locaux commerciaux et CDAC), soit la superficie de 112 terrains de football. Cela représente 31,4 % du total des surfaces commerciales autorisées en Normandie.

**526 223 m<sup>2</sup>** de surface de vente

demandés en CDAC entre 2009 et 2018 (projets de plus de 1000 m<sup>2</sup>)

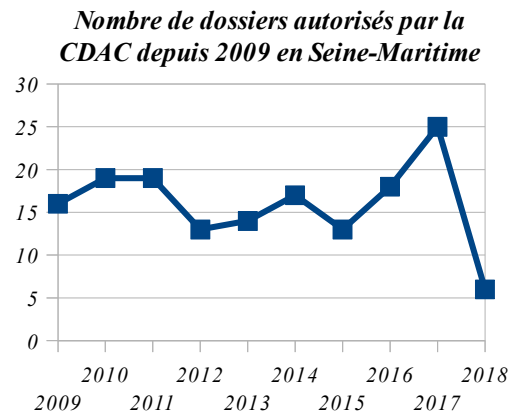
Entre début 2009 et fin 2018, 526 223 m<sup>2</sup> de surface de vente ont été demandés en CDAC. 369 480 m<sup>2</sup> ont été autorisés, soit 70,2 %.

Après une chute des surfaces autorisées jusqu'en 2014, on constate une nouvelle tendance à la hausse, notamment en 2017 avec 52 629 m<sup>2</sup> de surface de vente autorisés. Ce chiffre record s'explique notamment par l'autorisation d'un ensemble commercial de plus de 14 000 m<sup>2</sup> de surface de vente dans la zone commerciale de Bois-Cany, au Grand Quevilly. En revanche, l'année 2018 se distingue puisque seuls 3 580 m<sup>2</sup> de surface de vente ont été autorisés.

Entre 2009 et 2018, la commission a rendu 160 avis favorables et 27 avis défavorables (156 743 m<sup>2</sup>).

**83 %** d'avis favorables  
émis en CDAC de Seine-Maritime

La part des avis favorables et défavorables donnée par la CDAC est très variable d'une année à l'autre, au minimum à 62 % d'avis favorables en 2015 et jusqu'à 100 % en 2013 et 2017. En moyenne sur cette période, 83 % des dossiers ont fait l'objet d'un avis favorable, soit un chiffre comparable à la moyenne nationale (84 % depuis 2012).

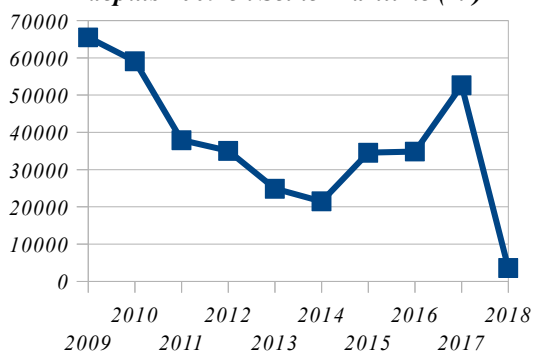


La chute des surfaces de vente accordées jusqu'en 2014 peut s'expliquer par la crise économique qui s'est répercutée avec quelques années de décalage, les dossiers présentés en CDAC étant, par nature, des projets de long terme : il se passe souvent plusieurs mois, voire années entre l'autorisation donnée par la CDAC et le début des travaux.

La baisse du nombre de dossiers qui concerne l'année 2015 en Seine-Maritime est explicable par un changement du contexte législatif français modifiant la composition des dossiers. Ce contexte a ralenti le rythme de dépôt des demandes en CDAC de la part des opérateurs. La commission a également dû s'adapter à cette législation. En 2017, les créations concernent 56 % des dossiers présentés en CDAC seinomarine, contre 68,5 % au niveau national. Les 44 % restants sont des extensions (26,6 % en France).

5 % des dossiers en France concernent des réouvertures ou autres procédures moins courantes.

Surface de vente autorisée par la CDAC depuis 2009 en Seine-Maritime (m²)



## Tourville la Rivière, Barentin et Rouen

sont les 3 communes concernées par le plus grand nombre de dossiers

10 communes de Seine-Maritime ont été concernées par plus de 5 dossiers sur la période d'étude :

- Tourville la Rivière
- Barentin
- Rouen
- Montivilliers
- Gruchet le Valasse
- Neufchâtel en Bray
- Le Havre
- Gonfreville l'Orcher
- St Aubin sur Scie
- St Léonard

En tête, Tourville la Rivière et Barentin ont été concernées par 12 dossiers chacune, puis Rouen par 10 dossiers.

Ces 10 communes représentent au total 51,5 % des dossiers présentés. La plupart des projets sont concentrés sur les communes périphériques des grandes métropoles. Tourville la Rivière et Barentin (hors périmètre du SCoT mais mentionnée par celui-ci), désignées comme localisations préférentielles des commerces dans le SCoT de la Métropole Rouen Normandie, arrivent dans le trio de tête,

répondant à l'objectif du schéma de mettre en place une « logique des polarités commerciales ».

15 communes ont eu plus de 10 000 m² de surface de vente autorisés par la CDAC sur la période d'étude. Rouen arrive en tête avec 30 876 m² de surface de vente autorisés, puis, Montivilliers en seconde place avec plus de 27 500 m² et enfin Le Havre avec près de 22 000 m².

Contrairement aux apparences, les plus grands projets commerciaux ne se situent pas automatiquement sur les zones commerciales prédéfinies par les documents d'urbanisme dans les communes périphériques des pôles. En effet, seuls 10 dossiers ont concerné Rouen pour presque 31 000 m² de surface de vente, contre 12 dossiers sur Barentin pour seulement 20 000 m².

Certaines communes sont concernées par de grosses surfaces de vente sur très peu de dossiers : c'est par exemple le cas de Caudebec les Elbeuf, qui a bénéficié d'un avis favorable pour l'unique projet de l'ensemble commercial « La Promenade de l'Oison », de plus de 10 000 m².

Certains types d'activité nécessitent, par nature, plus de surface de vente : c'est le cas des grandes surfaces de bricolage, qui ne concernent que 10 dossiers mais 22 459 m² de surface de vente, ou les jardineries avec 7 dossiers pour 18 488 m² de surface de vente.

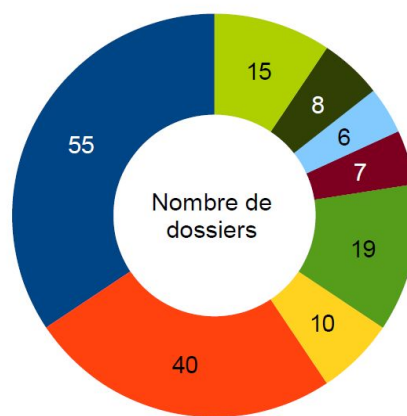
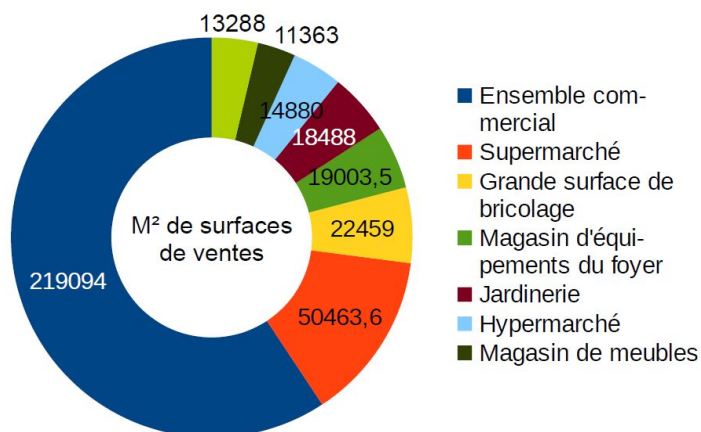
Le plus grand projet autorisé sur la période 2009-2017 est le centre commercial « Les Docks 76 » à Rouen, pour une surface de vente de 18 826 m².

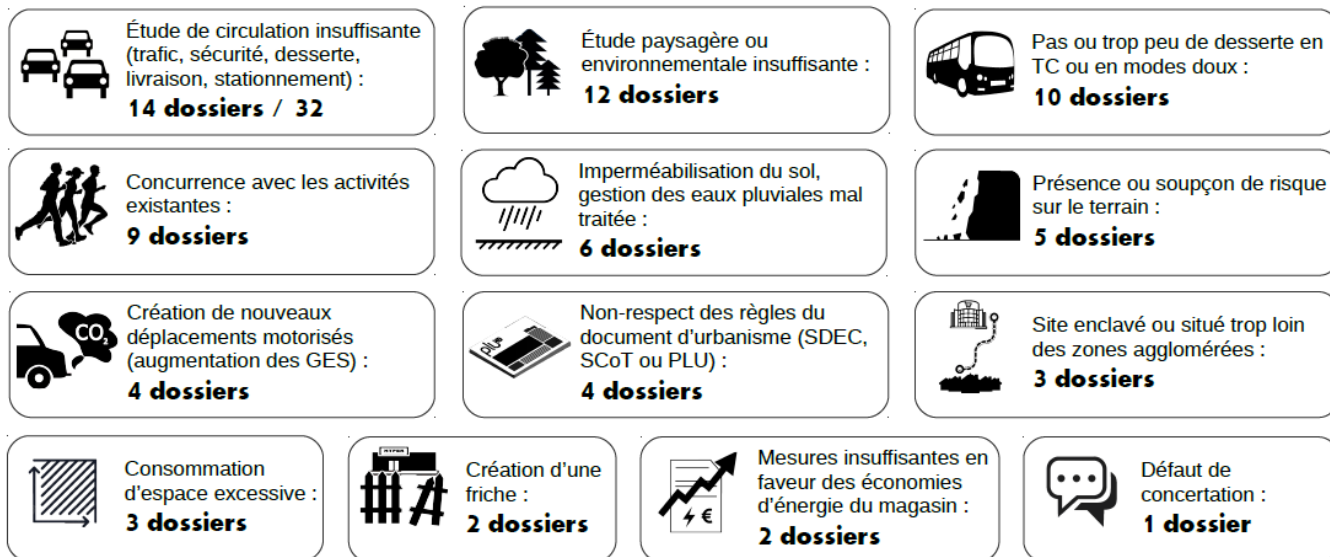
Les ensembles commerciaux arrivent en tête des dossiers et des surfaces autorisés avec plus de 219 000 m² de surface de vente autorisés sur la période 2009-2018, soit 59 % de l'ensemble des surfaces autorisées (contre 74 % en France). Ils sont suivis de loin par les supermarchés et leurs 50 464 m² de surface de vente autorisés.

Les types de commerces autorisés par la CDAC sont très divers selon les années : si les supermarchés arrivent régulièrement en deuxième place, les grandes surfaces de bricolage reviennent fréquemment (2010, 2014, 2015, 2018) mais sont absentes en 2016 et 2017.

### Surface de vente et dossiers autorisés par type d'activités

CDAC de Seine Maritime – 2009-2018





## L'étude de circulation insuffisante

est l'argument le plus fréquent dans les avis défavorables de la CDAC

Les avis défavorables de la CDAC sont fondés sur les arguments ci-dessus, classés selon la fréquence d'apparition dans les arrêtés.

## Évolutions et tendances du secteur du commerce en France

Depuis 2017, les surfaces commerciales autorisées en France diminuent de 14,8 % par an, notamment dans certains secteurs (équipement de la maison, alimentaire discount...).

Les pratiques évoluent et le recours au e-commerce est de plus en plus fréquent : 87,6 % des internautes ont effectué des achats en ligne au 3<sup>e</sup> trimestre 2018. Cette nouvelle façon d'acheter pose des questions sur l'aménagement commercial actuel puisqu'il suppose plus de bâtiments de stockage mais moins de surface de vente. Les centre-villes sont moins plébiscités par les clients, ainsi que les grands hypermarchés. Les stratégies des commerçants sont donc amenées à se modifier. La consommation des ménages change également : d'après l'INSEE, elle augmente mais se reporte sur d'autres secteurs que les biens commerciaux, comme l'immobilier qui a connu une hausse record de son prix mais bénéficie en parallèle d'une baisse historique des taux de crédit.

## Dispositifs et outils : stratégies, SCoT et ORT

Au-delà de la CDAC, divers outils existent pour encadrer le développement commercial, notamment suite à la publication en 2018 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Le pétitionnaire doit désormais présenter à la CDAC une étude d'impact du projet sur son environnement territorial ou commercial. Cette évolution devrait permettre à la commission d'étudier de nouveaux aspects des projets qui lui permettront d'affiner ses décisions.

De plus, les SCoT devront désormais comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) permettant aux collectivités de se pencher sur la question du commerce à l'échelle du bassin de vie.

En complément des dispositifs nationaux comme Action Cœur de Ville et les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT), la loi ELAN a également introduit la possibilité pour les collectivités et l'État de bloquer des opérations commerciales qui pourraient nuire aux démarches de revitalisation commerciales mises en œuvre dans les centre-villes. Si la réflexion s'engage souvent plus largement sur l'aménagement urbain global, le commerce est désigné comme une composante essentielle d'un développement harmonieux du territoire.

Par ailleurs, des initiatives locales peuvent être engagées. C'est par exemple le cas du Conseil Départemental de l'Eure et de la CCI Portes de Normandie qui ont mis en place une « Stratégie départementale d'aménagement commerciale 2018-2022 » afin de maintenir les commerces de centre-villes et de favoriser le renouvellement des périphéries.