Commission commerce
Mise en œuvre du SCoT de la RUG

24 Juin 2015

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC DU SCoT 2030 DE LA RÉGION URBAINE DE GRENOBLE

Bilan des autorisations commerciales

A - Eléments généraux

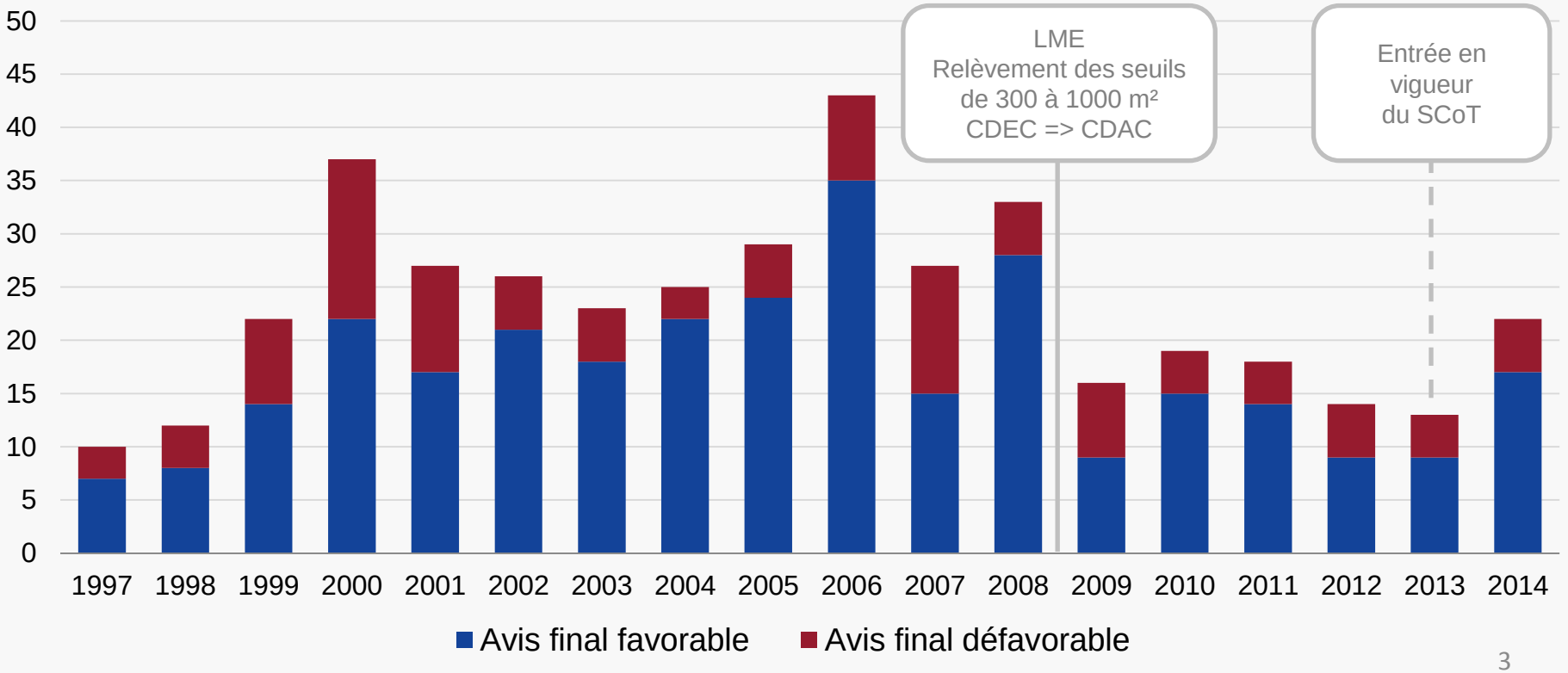
Rétrospective 1997-2014

Bilan 1997-2014 : 73% d'autorisations pour les projets commerciaux présentés dans la Région grenobloise (surfaces de vente soumises à autorisation préalable)

- **1997-2014 :** plus de **400 projets** présentés, soit une moyenne de **20 à 25 projets par an**
- **2009-2014 :** une **légère baisse du nombre de dossiers** présentés (17 projets par an), pour un **taux d'autorisation final équivalent** (72%)

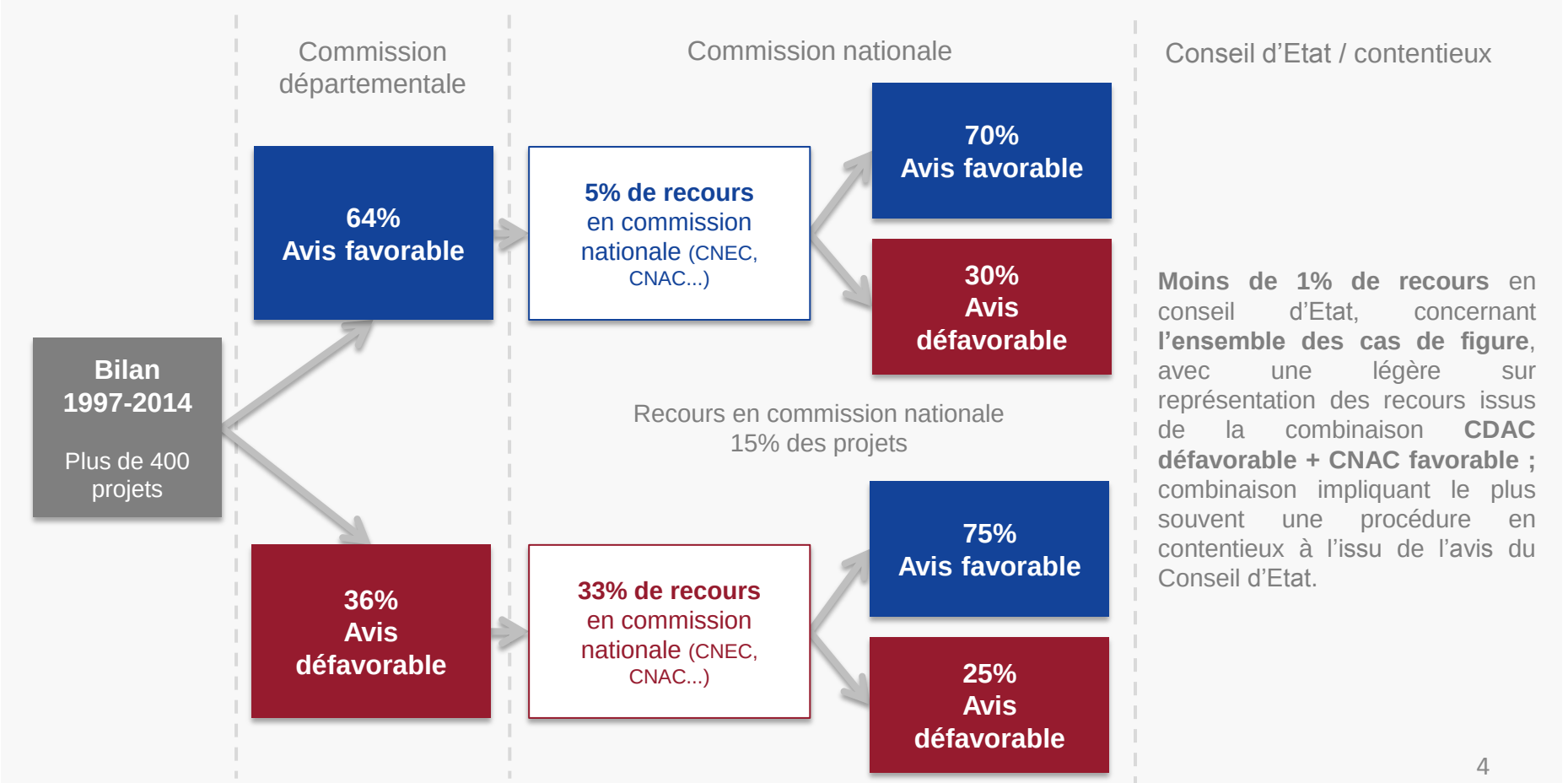
Nombre de dossiers autorisés par an - Avis final (à l'issu des éventuels recours)

Source : DGCCRF/Préfecture/AURG



Bilan 1997-2014 : 15% de recours suite à l'avis de la commission départementale

- **2009-2014 :** une **légère hausse du taux d'avis favorable en CDAC** (70%), un maintien du niveau de recours en CNAC (15% des projets), un maintien global des avis formulés en CNEC/CNAC pour un taux d'autorisation final maintenu à 72% des dossiers



Bilan 1997-2014 : des **autorisations accordées** en commissions **nationales** sur des **critères de démographie, d'emploi et de stimulation concurrentielle**

Des critères de justifications liés à la réglementation et son évolution

- **Démographie** : dynamique démographique soutenue, bassin de vie élargi (concept attractif, chalandise de l'offre actuelle), nécessité de répondre aux besoins futurs du territoire.
- **Concurrence** : stimulation positive de la concurrence, développement de nouveaux concepts commerciaux (actuellement absents), faible impact sur l'offre existante, taille modeste du projet, évolution très faible de la densité commerciale, ratios de densité inférieurs aux moyennes nationales
- **Economie** : création d'emplois
- **Equilibre territorial et spatial** : réduction des flux induits par les évasions commerciales, proximité avec l'offre commerciale de centre-ville, absence d'impact sur le centre-ville, projet ne portant pas atteinte aux commerces traditionnels, projet permettant de réduire les évasions commerciales
- **Optimisation du foncier / immobilier*** : extension d'un magasin existant au lieu de création, transfert d'un établissement ne pouvant poursuivre son développement sur site, réappropriation d'une friche, densification d'une zone commerciale existante
- **Accessibilité* :** prise en compte des modes actifs (pistes cyclables, cheminements piétons,...), desserte en transport en commun, qualité des accès et impact limité sur le trafic, calibrage des voiries adaptés aux flux...
- **Forme urbaine / Environnement*** : intégration de critères environnementaux et paysager, panneau solaire, gestion raisonnée du stationnement, qualité architecturale, intégration urbaine qualitative et fonctionnelle
- **Antériorité des autorisations :** même type de projet que celui autorisé sur un territoire voisin

* critères sur lesquels le PLU constitue un outil d'encadrement

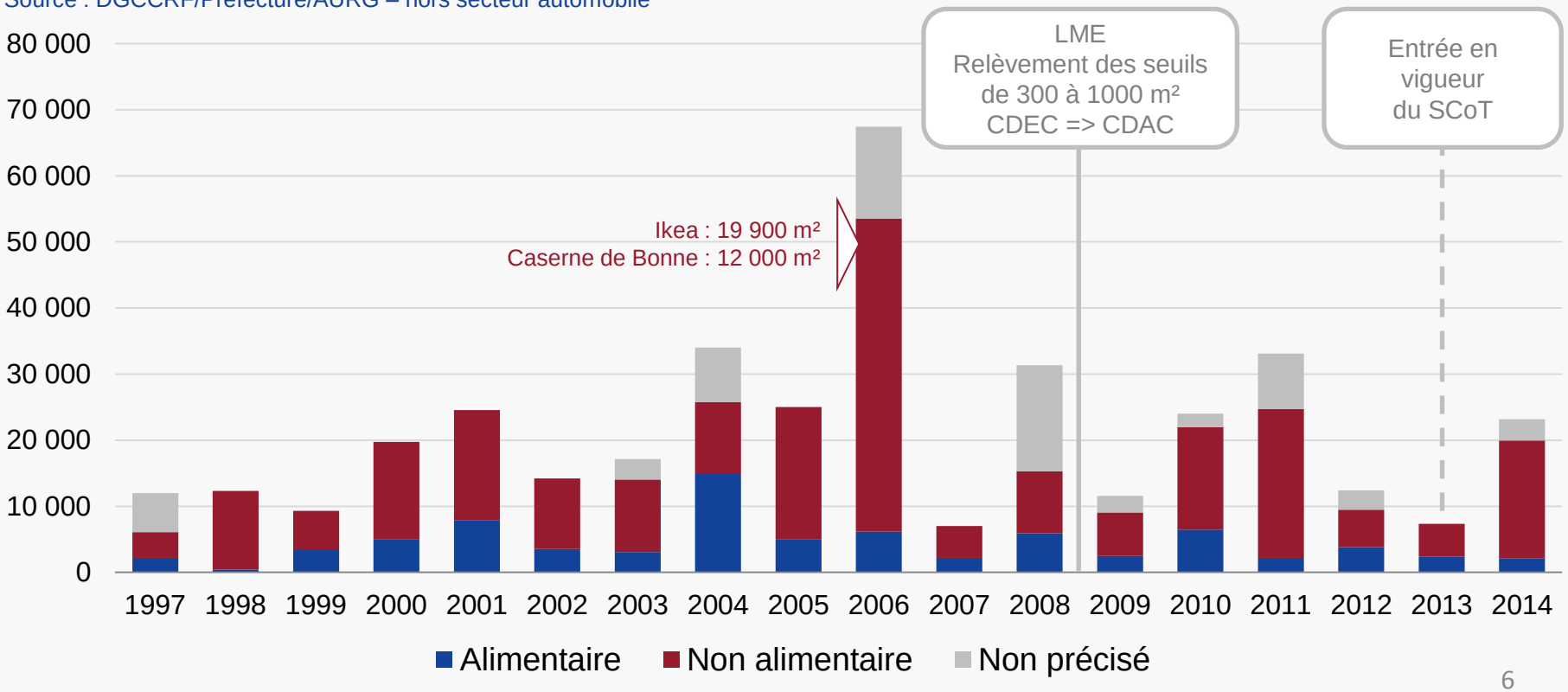
Bilan 1997-2014 : 20 à 25 000 m² de surfaces de vente **autorisées en moy / an** dans le territoire de la région grenobloise

Des phases de développement successives, impactées par les évolutions réglementaires

- **1997 à 2003** : 15 à 17 000 m² de SV autorisés / an
- **2004 à 2008** : 30 à 35 000 m² de SV autorisés / an
- **2009 à 2014** : 18 à 20 000 m² de SV autorisés / an >> ratio moyen sous évalué comparativement aux périodes antérieures

Nombre de m² de surfaces de vente autorisées par an - Avis final (à l'issu des éventuels recours)

Source : DGCCRF/Préfecture/AURG – hors secteur automobile



Bilan 1997-2014 : un taux de **création en hausse** et une **taille moyenne** qui se **consolide**

Un **taux de « création »** d'établissements moyen (66% des surfaces de vente autorisées entre 1997 et 2014) **qui ne cesse d'augmenter** depuis la fin des années 2000, pour atteindre **plus de 80% entre 2009 et 2014**.

Un **poids des transferts qui tend à se maintenir** au sein des projets : **6% des surfaces de vente autorisées** impliquent le transfert géographique d'établissements existants.

Une taille moyenne des projets autorisés en hausse (1 400 m² de surface de vente sur l'ensemble de la période VS 1 600 m² depuis 2009), impact probable du relèvement des seuils à 1000 m² (CDAC)

Bilan 1997-2014 : une **baisse** des **m²** autorisés en **zone commerciale**

Une **baisse des projets localisés en zones commerciales** (80% des SV fin 90's, 60% des SV depuis 2009), pour une concentration moyenne de **70% des surfaces de vente autorisées entre 1997 et 2014.**

Un poids des **ensembles commerciaux et retail-park** qui évolue au coup par coup sans tendance générale, pour un ratio moyen regroupant près de **20% des surfaces de vente autorisées entre 1997 et 2014. Une localisation** des surfaces autorisées qui concerne à **25% les zones commerciales.**

Bilan 1997-2014 : une **diversification** importante de l'offre en **alimentaire**

Un **poids des surfaces alimentaires qui se maintien** entre **20 et 25% des surfaces de ventes autorisées** entre 1997 et 2014 (léger tassement identifié depuis 2009). En moyenne **4 à 5 000 m²** de surfaces alimentaires sont autorisées chaque année dans la région grenobloise.

Une **diversification importante des formats en alimentaire**, qui se traduit par une montée en puissance des hard discount et surfaces alimentaires spécialisées entre 2004 et 2008 (au détriment du format supermarché – seuil < 2500 m²). Une **diversification qui s'accentue** depuis 2009, via le développement d'enseignes spécialisés (Bio notamment).

Des **surfaces alimentaires** qui se développent **de plus en plus en milieu urbain** (20% des surfaces autorisées fin 90's VS 50% des surfaces autorisées depuis 2009).

Bilan 1997-2014 : plus de 40% de m² autorisés concernent des enseignes d'**équipement de la maison**

Un **poids majeur** des grandes surfaces spécialisées en **équipement de la maison** (44% des surfaces de vente autorisées), qui évolue au coup par coup (2/3 en bricolage jardinage, ¼ en mobilier)**. 8 à 9 000 m²** de surfaces en équipement de la maison sont autorisées chaque année dans la région grenobloise, dont **95% localisées en zone commerciale.**

Un poids plus minoritaire des autres segments non alimentaires (10% de culture loisir, 6% d'équipement de la personne), qui présente quelques signes de reprise de dynamique depuis 2009.

Bilan des autorisations commerciales

B – Quels impacts pour la région grenobloise et ses territoires ?

Rétrospective 2008-2014

2008-2014 : des m² de surfaces de vente autorisés qui augmentent plus vite que la population dans la région grenobloise

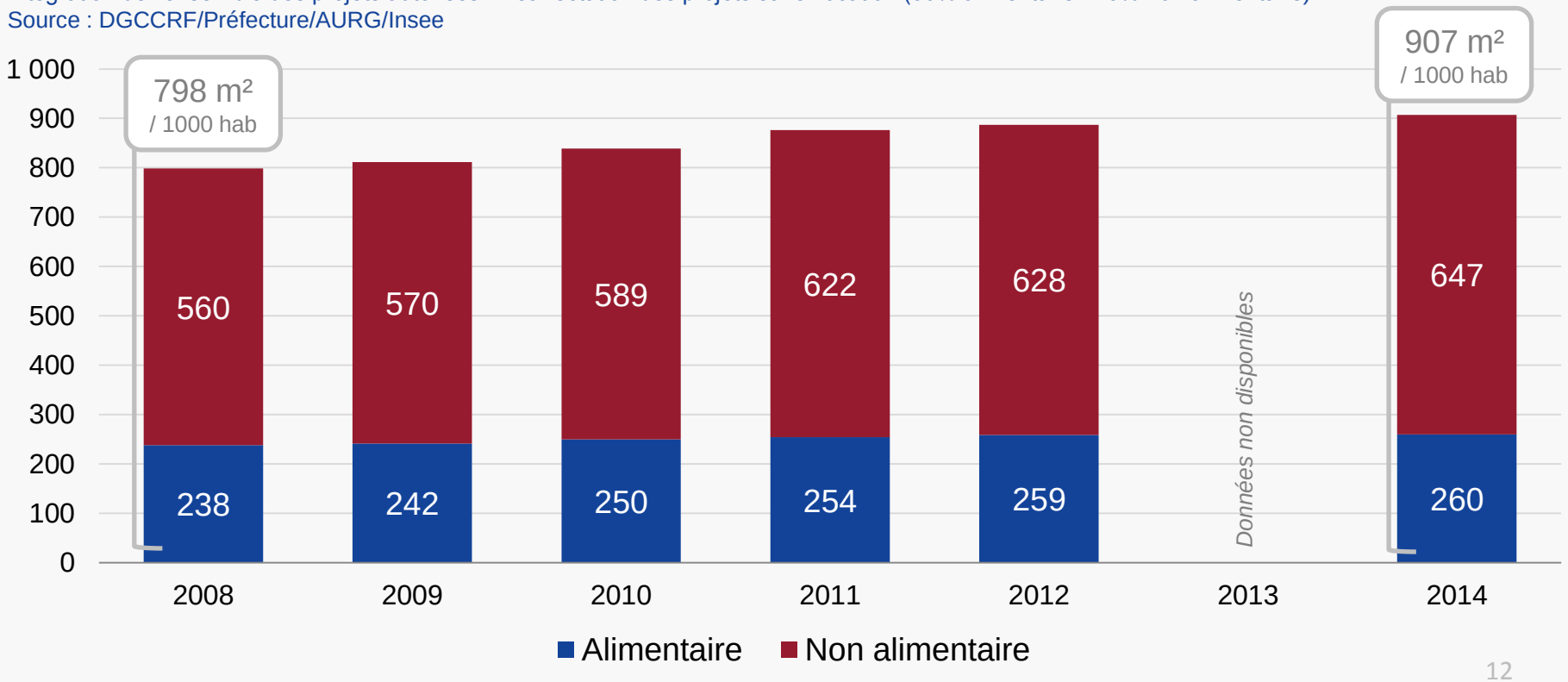
+ 19% de m² de surface de vente supplémentaire - Tous produits
+ 14% de m² de surface de vente supplémentaire - Alimentaire
+ 21% de m² de surface de vente supplémentaire - Non alimentaire

≠

+ 4 à 5% de population

Evolution de la densité en m² de surface de vente / 1000 habitants

Intégration de l'ensemble des projets autorisés / Réaffectation des projets sans vocation (30% alimentaire / 70% non alimentaire)
Source : DGCCRF/Préfecture/AURG/Insee



2008-2014 : des **évolutions contrastées** entre le développement des grandes surfaces (m²) et l'évolution de l'**emploi salarié privé du secteur commerce**

+ 19% de m² de surface de vente supplémentaire - Tous produits
+ 14% de m² de surface de vente supplémentaire - Alimentaire
+ 21% de m² de surface de vente supplémentaire - Non alimentaire

≠

+ 0,4% d'emploi salarié privé dans les secteurs du commerce (2008-2013)

Soit une **hausse globale nette** de **4 à 5 emplois supplémentaires** pour **1 000 m² de surfaces autorisées.**

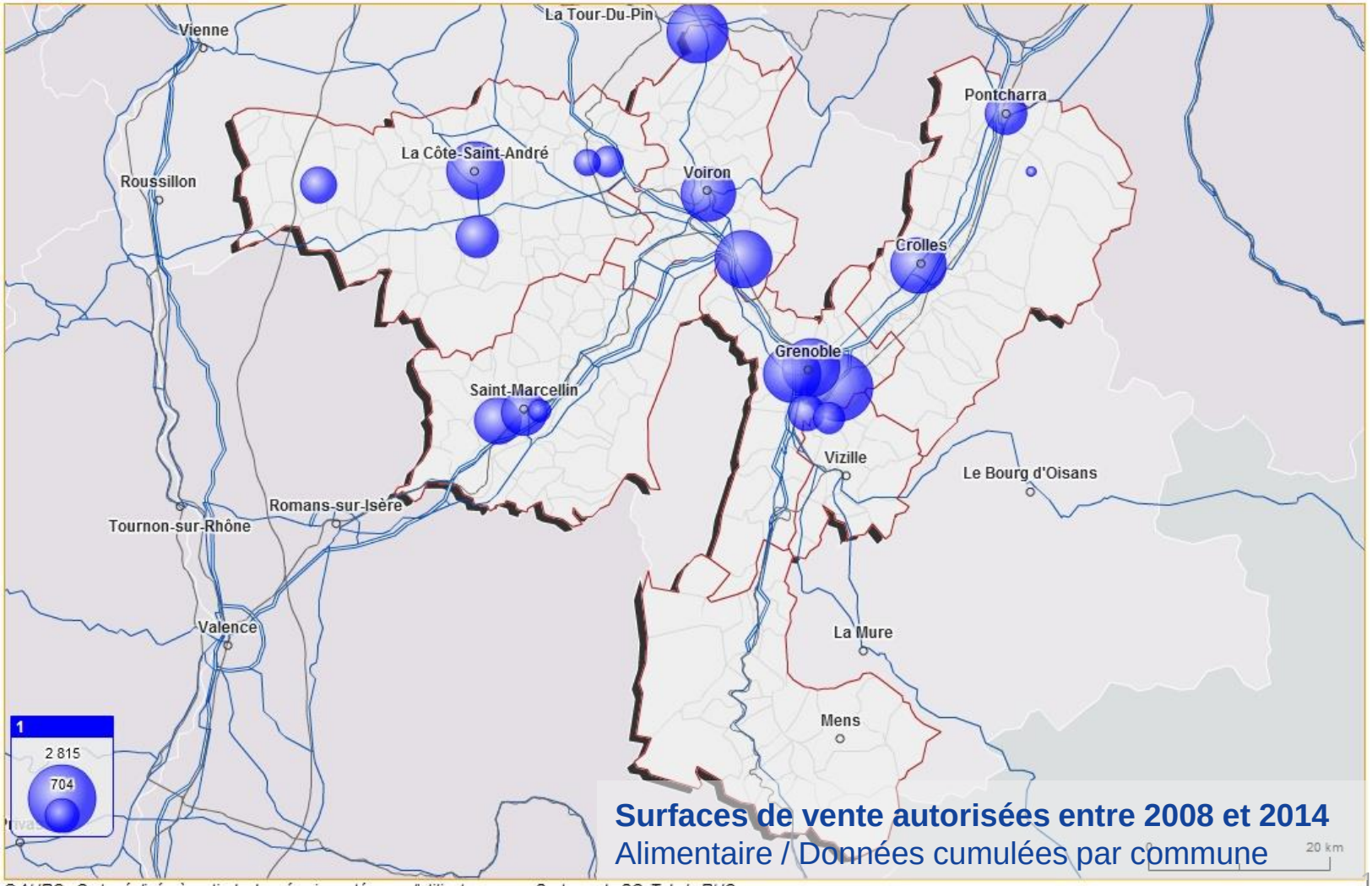
	Emploi salarié privé Année 2013	**Evol° 2008-2013**	**Evol° 2008-2013 m² de GMS** CDAC, CNAC...
Alimentaire	**10 030**	**4,9%**	**10 à 15%**
Eq de la personne	2 608	**-4,1%**	**15 à 20%**
Eq de la maison	2 415	**-10,6%**	**10 à 15%**
Culture / Loisirs	2 209	**4,1%**	**-**
Autres non alimentaire	621	**6,3%**	**-**
Café / Hôtel / Restauration	**8 146**	**5,4%**	
Automobiles / Cycles	3 836	**-9,5%**	
Services marchands	**17 412**	-0,9%	
Total - SECTEUR COMMERCE	**47 277**	**0,4%**	**15 à 20%**
Ensemble de l'économie locale	***226 162***	***-2,2%***	

2008-2014 : des **dynamiques** de développement **différenciées** selon les territoires

	Population Insee Estimation 2014	**M² autorisés par an** 2008-2014	% Tous produits	% Alimentaire	% Non alimentaire	Poids des surfaces alimentaires	Poids des surfaces non alimentaires	Tous produits
Grenoble Métropole	447 700	**11 100**	**60%**	**33%**	**68%**	12%	**88%**	100%
Grésivaudan	102 200	1 200	6%	12%	5%	43%	57%	100%
Voironnais	94 700	1 600	9%	**24%**	4%	**63%**	37%	100%
Bièvre Valloire	75 100	**3 000**	**16%**	19%	**15%**	27%	**73%**	100%
Sud Grésivaudan	45 000	1 700	9%	12%	8%	29%	**71%**	100%
Trièves	10 000	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**774 700**	**18 600**	**100%**	**100%**	**100%**	**23%**	**77%**	**100%**

2008-2014 : des **dynamiques** de développement **différenciées** selon les territoires

Surfaces de vente « alimentaire » autorisées entre 2008 et 2014 / Cumul par commune

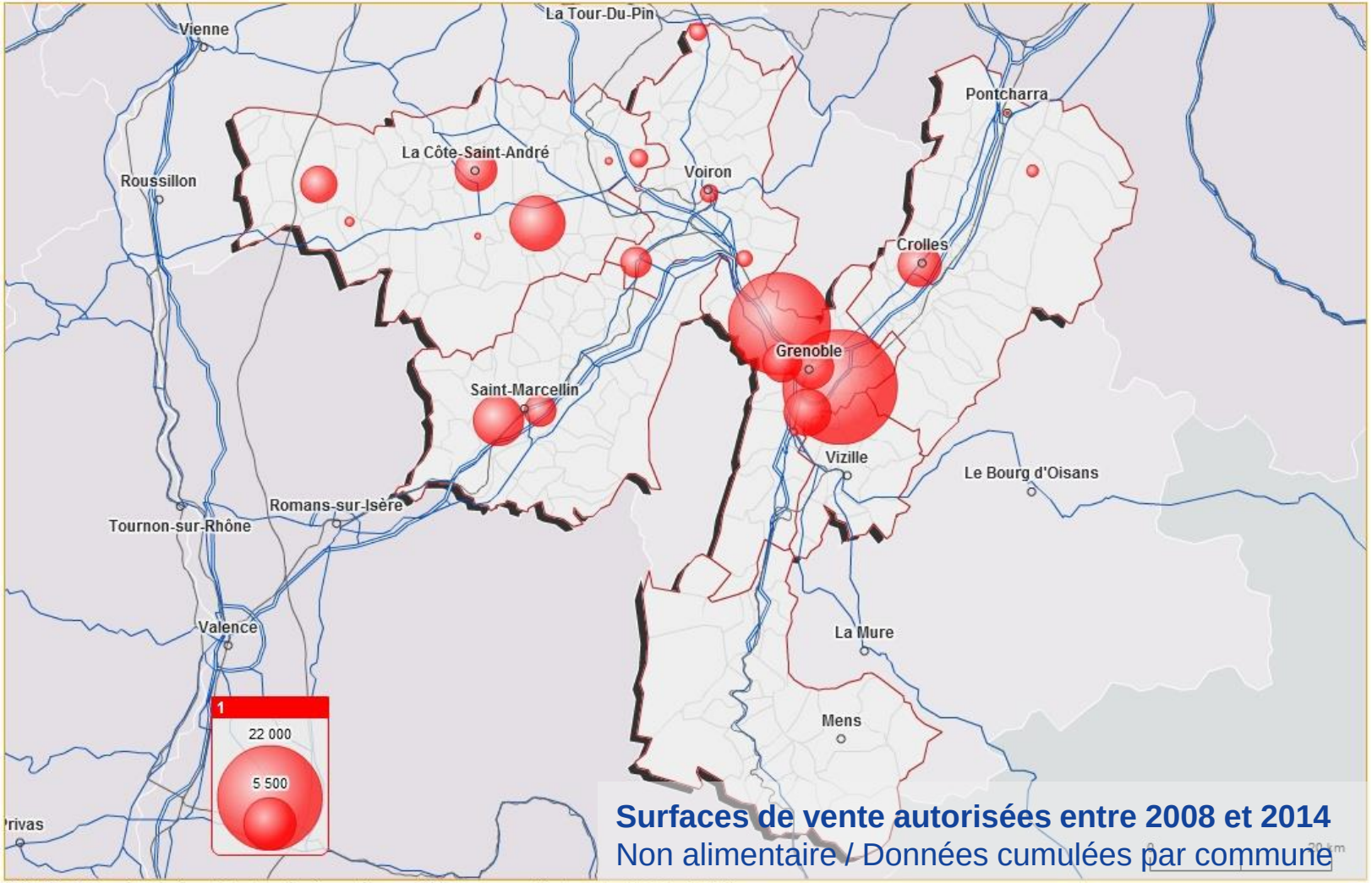


Surfaces de vente autorisées entre 2008 et 2014

Alimentaire / Données cumulées par commune

2008-2014 : des **dynamiques** de développement **différenciées** selon les territoires

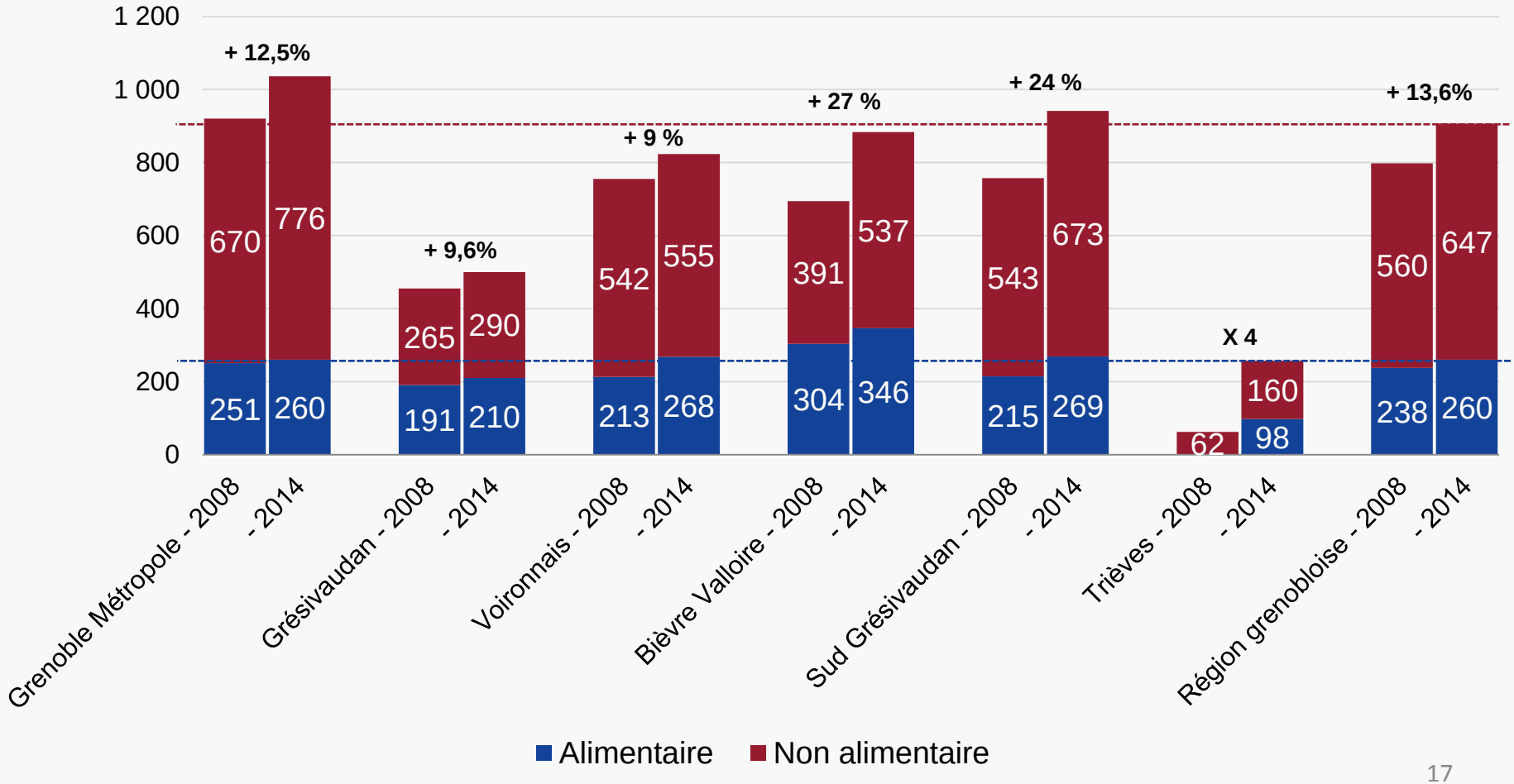
Surfaces de vente « non alimentaire » autorisées entre 2008 et 2014 / Cumul par commune



2008-2014 : des **dynamiques** de développement **différenciées** selon les territoires

Evolution de la densité en m² de surface de vente / 1000 habitants – détail par secteur géographique

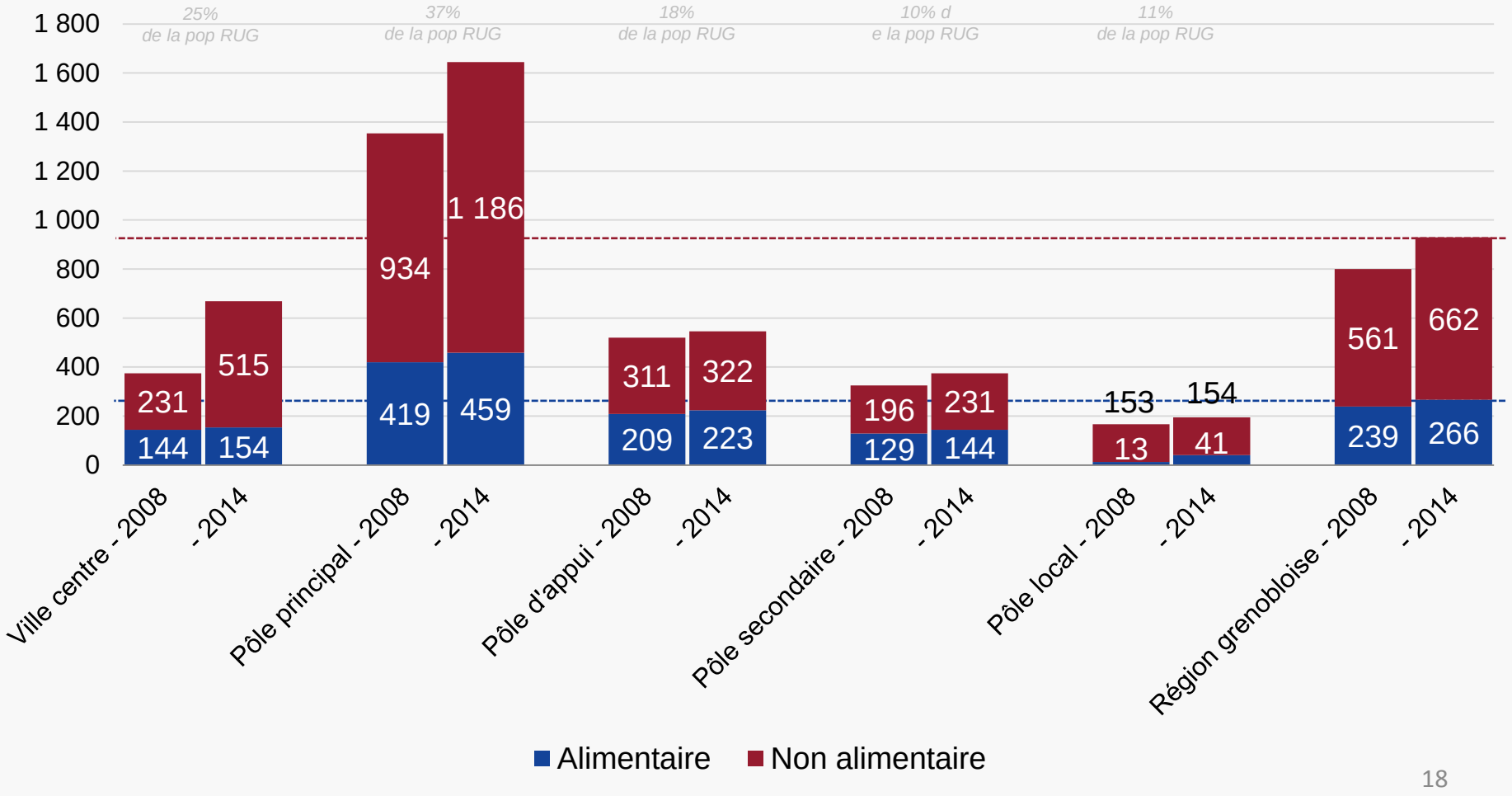
Intégration de l'ensemble des projets autorisés / Réaffectation des projets sans vocation (30% alimentaire / 70% non alimentaire)
Source : DGCCRF/Préfecture/AURG/Insee – Etablissements > 1000 m² de surface de vente



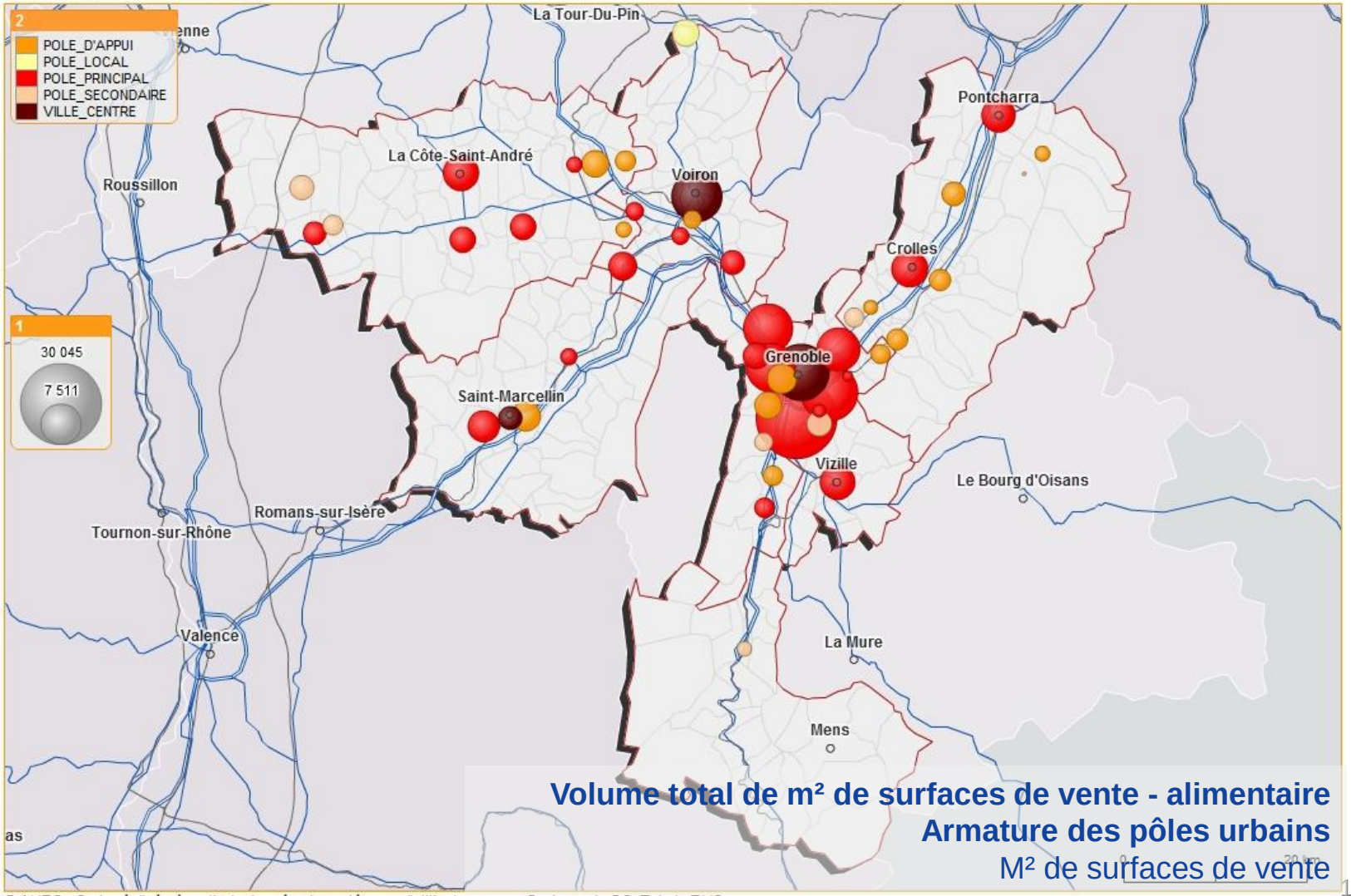
2008-2014 : une **concentration de plus en plus importante** de l'offre au sein des **pôles principaux** (77% des m² autorisés entre 2009 et 2014)

Evolution de la densité en m² de surface de vente / 1000 habitants – détail par pôles urbain

Intégration de l'ensemble des projets autorisés / Réaffectation des projets sans vocation (30% alimentaire / 70% non alimentaire)
Source : DGCCRF/Préfecture/AURG/Insee - Etablissements > 1000 m² de surface de vente



Bilan 2014 : une **concentration de plus en plus importante** de l'offre au sein des **pôles principaux** (77% des m² autorisés entre 2009 et 2014)

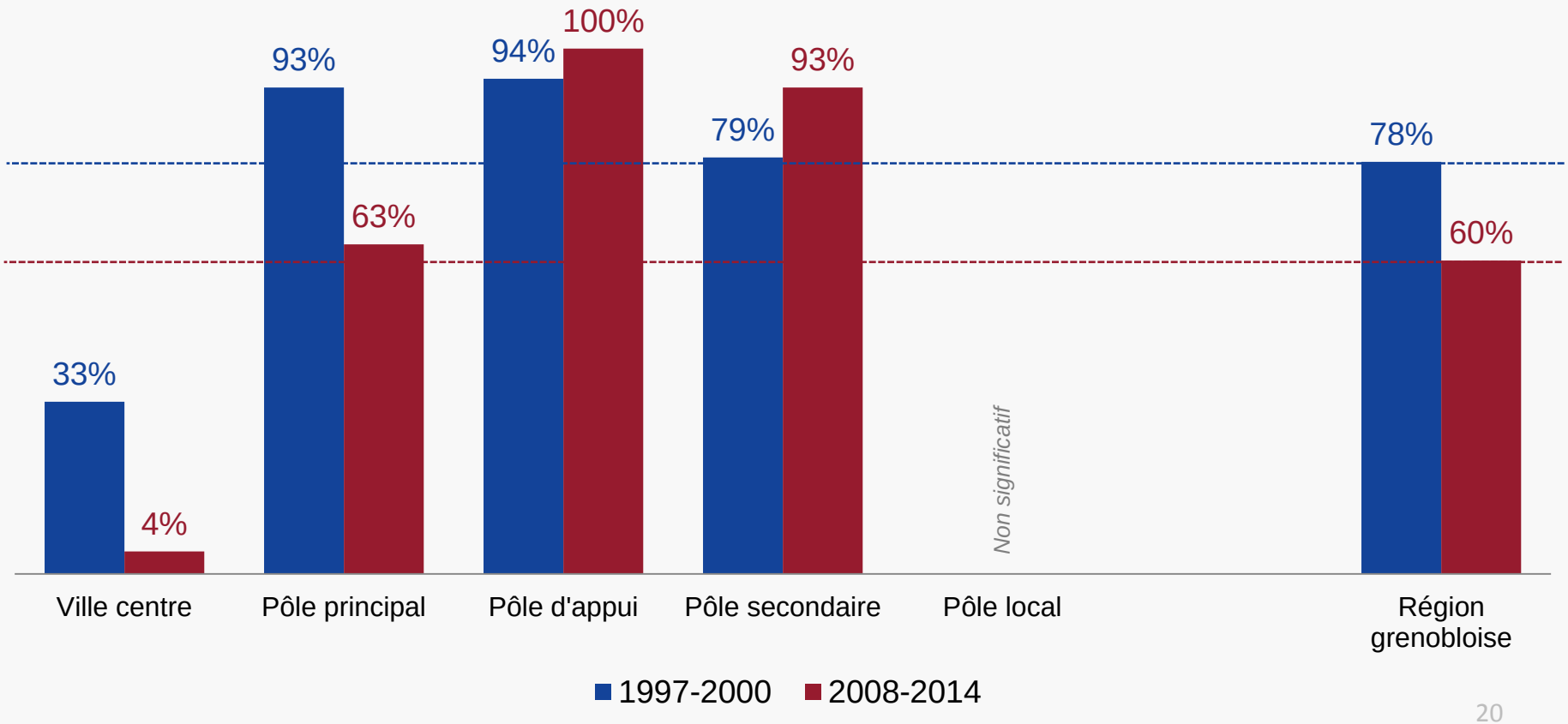


Volume total de m² de surfaces de vente - alimentaire
Armature des pôles urbains
M² de surfaces de vente

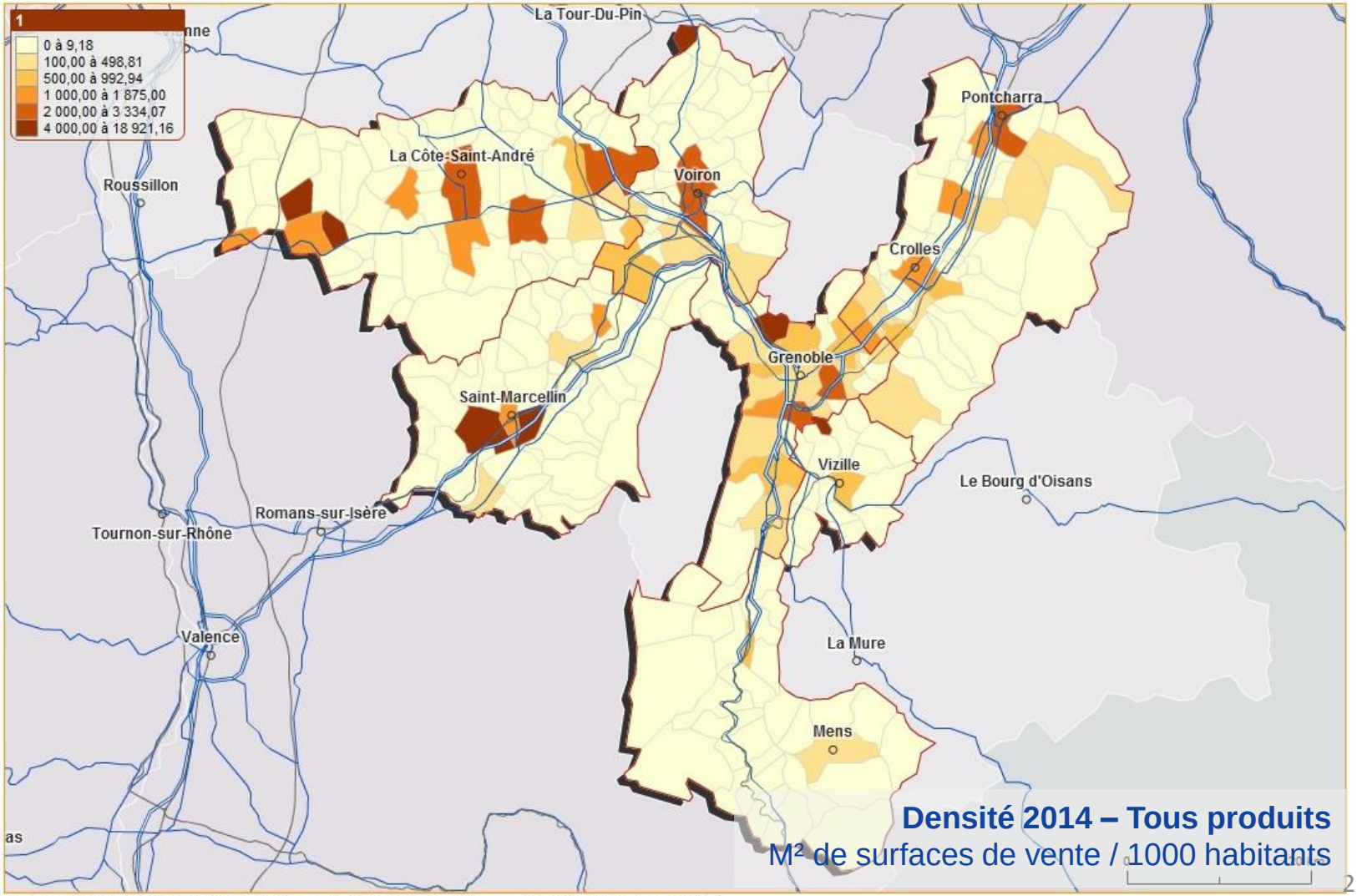
2008-2014 : un **recul des projets localisés en zones commerciales uniquement** observé sur les villes centres et pôles principaux

Poids et évolution des surfaces de vente autorisées en zones commerciales – détail par pôles urbain

Intégration de l'ensemble des projets autorisés / Réaffectation des projets sans vocation (30% alimentaire / 70% non alimentaire)
Source : DGCCRF/Préfecture/AURG/Insee - Etablissements > 1000 m² de surface de vente



Bilan 2014 : des **pôles d'attraction qui interpellent l'organisation de l'offre commerciale** au sein des différents **bassins de vie** de la région grenobloise



Densité 2014 – Tous produits
M² de surfaces de vente / 1000 habitants

ÉTABLISSEMENT PUBLIC DU SCoT 2030 DE LA RÉGION URBAINE DE GRENOBLE

21 Rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél. 04 76 28 86 39 Télécopie 04 76 47 20 01
epscot@scot-region-grenoble.org
www.scot-region-grenoble.org