

Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – Agences d'urbanisme

Les périphéries commerciales continuent à se développer au détriment des centres-villes

Chiffres-clefs et cartographie
Cahier « Bouches-du-Rhône »



Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

Photographies de couverture : AGAM, J.-L. Zimmerman CC BY-SA 3.0, M. Casamance CC BY-SA 3.0

1 | INTRODUCTION ET PREAMBULES

1.1 | Introduction : une dynamique de croissance des surfaces de vente commerciales qui subit assez peu l'effet des textes législatifs malgré leur succession depuis 50 ans...

CHIFFRES CLEFS 2019

20 753
commerces
dans le
département
des Bouches-
du-Rhône

10,3
commerces en
moyenne pour
1 000 habitants

57 846
emplois salariés
privés

10 411
établissements
sans salarié

374
polarités de
commerces
identifiées, qui
concentrent
68 %
des
établissements
commerciaux

Le développement économique et la croissance démographique qui ont fait suite à la seconde guerre mondiale, ajoutés à l'utilisation croissante de la voiture individuelle, ont permis à de nouveaux types de commerces de se développer. Dans le secteur de l'alimentation, ce sont surtout des supermarchés, des hypermarchés et des hard discounts qui se sont déployés, et pour les autres secteurs, ce sont de grandes surfaces spécialisées qui ont vu le jour. A partir des **années 90**, leur **développement** et leur offre différenciée et attractive ont créé un **déséquilibre entre les zones périphériques** où ils sont implantés **et les commerces de centre-ville**. Les **tendances récentes** ont également intensifié ce phénomène : **avènement du drive, e-commerce, accès et stationnement au centre-ville difficile**... Les tensions alors subies par les commerces de centre-ville se sont caractérisées par une hausse du taux de vacance des locaux commerciaux. Les situations des centres-villes restent toutefois très variables en fonction de la taille de la ville et de son caractère touristique.

Dans un même temps, de **nouvelles aspirations et des changements dans les modes de consommation voient le jour**. Retour des nouvelles générations en tissu urbain dense, choix d'une consommation plus locale, responsable et plus artisanale, en sont des exemples. Le petit commerce de centre-ville tente de tirer son épingle du jeu, par le développement d'une offre plus diversifiée ou, à l'inverse, très spécifique dans le cas de l'artisanat par exemple, et plus largement par de nouvelles formes de commerces de proximité tels que les concepts stores, boutiques éphémères, boutiques physiques associées à de la vente en ligne...

Sur le **plan réglementaire, depuis les années 1970, de nombreuses dispositions spécifiques** ont été mises en place pour **encadrer la création des surfaces commerciales**. La montée en charge de cet urbanisme commercial « à la française » s'est matérialisée à travers des commissions départementales dont le rôle est d'évaluer les demandes des acteurs économiques, au cas par cas, dans l'objectif de délivrer les autorisations nécessaires à l'obtention du permis de construire. Le cadre législatif a beaucoup évolué ces cinquante dernières années :

1973 – « Loi Royer » : renforcement des Commissions Départementales d'Urbanisme Commercial (CDUC), et obligation de l'autorisation pour les projets de plus 1 000 m².

1993 – « Loi Sapin » : remplacement des CDUC par les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC), publicisation systématique des résultats du vote, renforcement des élus locaux au sein de la commission.

1996 – « Loi Raffarin » : abaissement du seuil de passage en CDEC à un seuil unique de 300 m², procédure d'enquête publique dans le cadre des projets de plus de 6 000 m², expérimentation des Schémas de Développement Commercial (SDC).

2008 – Loi de Modernisation de l’Economie (LME) : transformation des CDEC en Commissions Départementales d’Aménagement Commercial (CDAC), retour du seuil de passage en CDAC à 1 000 m², modification des critères d’évaluation (liés exclusivement à l’aménagement et au développement durable), création du Document d’Aménagement Commercial (DAC) au sein du SCOT, prépondérance des élus locaux dans les décisions.

2014 – Loi pour l’Artisanat, le Commerce et les Très Petites Entreprises (ACTPE) : mise en place d’une procédure unique pour le permis de construire et l’autorisation d’exploitation commerciale, maintien de la prépondérance des élus locaux dans les décisions ; rétablissement d’un Document d’Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) facultatif après la suppression du DAC par la loi ALUR.

2018 – Loi pour l’Evolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique (ELAN) : création de mesures visant à redynamiser et préserver les centres-villes par l’instauration des Opérations de Revitalisations de Territoire (ORT), dispense d’autorisation d’exploitation commerciale en centre-ville (secteurs d’intervention ORT), et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques, nouveaux droits juridiques liés à la préemption, modification des critères d’appréciation des projets en lien avec l’impact économique et la situation des centres-villes, renforcement des outils de contrôle en matière d’aménagement commercial, réintroduction du DAAC obligatoire au sein du SCOT, dans le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO), introduction dans les CDAC de trois nouvelles personnalités qualifiées (CCI, CMA, chambre d’agriculture), sans pouvoir délibérant, représentant le tissu économique.

Dans ce contexte (national et régional) marqué par **l’augmentation forte et continue des surfaces de vente commerciales, qui subit assez peu l’effet des textes législatifs qui se sont succédés depuis 50 ans (Coulondre 2020)**, la Région Provence-Alpes-Côte d’Azur et les agences d’urbanisme de la région ont souhaité réaliser dès **2018** - phase d’élaboration du SRADDET - un **diagnostic de l’équipement régional en grands commerces** en mobilisant la base de données des commerces de **plus de 300 m²** de surface de vente, la base de données LSA.

Ce premier travail a permis de mesurer le poids du grand commerce en région, sa répartition territoriale, et caractériser le niveau d’équipements en grands commerces par EPCI et territoires de SCOT. Un repérage des concentrations de grands commerces en 60 polarités a ainsi pu être réalisé.

En 2019, l’analyse complémentaire qui a été réalisée comporte plusieurs volets :

Un **rapport régional et des cahiers départementaux** brossent un portrait de l’ensemble du commerce de détail dans la région Provence-Alpes-Côte d’Azur, toute taille confondue, en se basant sur une **double analyse du commerce** : celle de sa **localisation, notamment sous la forme de polarités**, et celle des **mutations observées à travers les décisions d’Autorisations d’Exploitation Commerciale (AEC)** de grands commerces par les Commissions Départementales d’Autorisation Commercial (CDAC). Cette étude statistique a été réalisée en s’appuyant sur la base de **données Sirene** (Insee), qui recense tous les établissements - commerciaux et autres - du territoire et sur la base de **données de la Région de l’ensemble des**

1.2 | Le SRADDET et ses objectifs en matière de commerce

Le SRADDET de la Région Sud à l'horizon 2050 a été approuvé par le préfet le 15 octobre 2019. Il a fait l'objet, dans son processus d'élaboration, d'une démarche de co-construction avec les instances territoriales de dialogue. Le fascicule des Règles s'organise autour des 3 lignes directrices du Schéma et, s'agissant du commerce, il pointe particulièrement les objectifs et les règles suivantes :

- L'objectif de « réinvestir les centres-villes et les centres-bourgs par des stratégies intégrées » repose sur deux règles qui visent à prioriser l'implantation des commerces et activités en centre-ville et dans les « centralités » du SRADDET, et à limiter leur développement en périphérie. Il s'agit également de limiter la consommation foncière due aux équipements commerciaux.
- L'objectif de « définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique » vise à privilégier la requalification des ZAE existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, et les opérations exemplaires en matière environnementale de gestion économe de l'espace et de préservation de l'environnement.
- L'objectif de « Maitrise de l'étalement urbain et promotion des formes urbaines moins consommatrices d'espace » vise à mieux encadrer le développement commercial, et à privilégier une localisation présenteielle des commerces dans les centralités. Cette régulation est également associée à une déclinaison d'objectifs en matière d'équipement commercial, selon les niveaux d'armature urbaine et une priorité pour l'intensification urbaine autour des dessertes en TC, gares et Pôles d'Echanges Multimodaux.

Pour en savoir plus, consultez le chapitre « 3.1 | Les objectifs et règles du SRADDET au regard des enjeux du commerce ».

1.3 | Préambule méthodologique : bases Sirene et AcoSS

L'ensemble de cette étude se concentre sur le commerce de détail, au sens de la classification de l'Insee, et sur les 3 secteurs que sont **l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'équipement de la personne**, afin de compléter le travail sur le grand commerce de détail (+ 300 m²) réalisé en 2018 et issu du fichier LSA 2017. Cette étude ne prend donc pas en compte les secteurs des services, qui sont définis en tant qu'activité commerciale par d'autres organismes, les chambres consulaires notamment : banques et assurances, hygiène et soins, hôtellerie, cafés et restaurants, automobile.

Dans sa première partie, cette étude propose une **lecture quantitative et géographique des établissements commerciaux** dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, à partir de l'exploitation de la base de données Sirene 2019 de l'Insee.

Une nouvelle méthode a par ailleurs été développée pour **définir des polarités de concentration de commerces**, et s'est déroulée en **3 étapes** :

- **Géolocalisation de la base Sirene 2019 et croisement avec le carroyage de l'Insee 2015.**
- **Un seuil de 5 commerces par carreau a été appliqué** : la surface de vente n'étant pas disponible sur le fichier Sirene, ce seuil montre une certaine densité de commerces de détail sur un périmètre restreint, qui est donc plutôt constitué de petits commerces (les grands commerces couvrant une emprise au sol assez importante, on peut considérer qu'à partir de 5 commerces par carreau de 200 m*200 m, l'emprise au sol de chaque commerce est beaucoup plus faible).
- **Regroupement des carreaux avec une jonction.** Ce travail a permis de regrouper 2 573 carreaux de plus de 5 commerces dans 1 049 polarités de 1 carreau minimum.

Toutefois, il est important de noter que cette **méthode comporte plusieurs limites** :

- L'exclusion des commerces localisés à proximité de la polarité identifiée, mais dans un carreau de moins de 5 commerces.
- Certaines polarités ne ressortent pas pour les mêmes raisons (5 commerces espacés sur 2 carreaux, un de 4 et un de 1 commerce, est hors seuil).
- Des erreurs d'adresses peuvent également expliquer des disparités entre réalité et analyse : erreur dans l'adresse, établissement localisé au domicile de la personne de référence...

Mais ce travail de géolocalisation, issu du répertoire des entreprises (au déclaratif), constitue une première approche. Pour qu'il soit exhaustif, seul un travail de repérage terrain permettrait de déceler les mauvaises géolocalisations et les rotations (fermeture, ouverture, changement d'activité).

En ce qui concerne l'estimation de l'emploi au sein de ces polarités, elle se base sur des milieux de tranches d'effectifs Sirene. Toutefois, cette méthode est moins précise que l'utilisation des Emplois Salariés Privés (ESP) de l'Acoss + 0 salarié Sirene utilisé pour l'analyse des évolutions de l'emploi commercial à l'échelle régionale. En effet, on passe de 58 000 commerces environ et 183 000 emplois pour l'Acoss 2017 + Sirene 2019 à 204 000 emplois pour les milieux de tranches Sirene, soit une marge d'erreur de 10 %.

Pour la deuxième partie de cette étude sur les **évolutions du secteur**, les **données Emplois Salariés Privés issues de l'Acoss 2007 et 2017, et les fichiers de démographie des entreprises (Répertoire des Entreprises et Etablissements) de l'Insee de 2007 et 2017** ont été utilisées. Parallèlement, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale en Commissions Départementales d'Aménagement Commercial entre 2016 et juillet 2019 ont été géolocalisés, sur la base des données fournies pour le Conseil Régional. Ainsi, les projets soumis au regard de ceux autorisés, de même que leur localisation au sein ou en dehors des polarités existantes ont pu être analysés.

1.4 | Sources utilisées : Insee, Urssaf, cdac-Région sud

Le dénombrement des commerces a été fait sur la base du fichier Sirene de l'Insee, 2019 qui reprend les informations des entreprises et de leurs établissements contenus dans le répertoire Sirene. Seuls 45 codes naf ont été retenus (cf. liste ci-après).

Au sein des établissements qui relèvent de la division 47 « Commerce de détail », à l'exception des automobiles et des motocycles (niveau 2 de la nomenclature NAF), 8 types de commerces (sous-classes – niveau 5 de la nomenclature NAF), qui n'ont pas pignon sur rue (ventes sur les marchés, à distance, par automate, à domicile, etc...), ont été exclus.

En avril 2020, ces différents commerces représentaient plus de 37 000 établissements en région, alors que les établissements qui rentrent dans le champ de cette étude sont au nombre de 58 000.

Les précautions d'usage de ces statistiques concernent :

- La géolocalisation : erreur dans l'adresse, adresse au domicile de la personne de référence et non au local d'activité...
- Les effectifs : seules les tranches d'effectifs sont disponibles, des milieux de tranches ont donc été calculés mais ne correspondent pas au nombre exact de salarié, il s'agit donc d'une première estimation.
- La mise à jour globale de la base de données : une erreur entre établissements actifs et établissements présents dans la base peut s'expliquer par la temporalité entre déclaration de fin d'activité et mise à jour du fichier.

Accoss de l'Urssaf, 2007 à 2017 : Répertoire des Emplois Salariés Privés et de leurs établissements d'affiliation entre 2007 et 2017.

REE de l'Insee, 2007 et 2017 : Répertoire des Entreprises et des Etablissements. Il s'agit du système d'information pour la diffusion et l'étude de la démographie des entreprises et des établissements.

Carroyage Insee, 2015 : le carroyage de l'Insee correspond à un pavage du territoire français par des carreaux de 200 m*200 m. 780 000 carreaux de 200 m*200 m constituent le territoire de la région. La variable de référence, conservée du carroyage brut et utilisée dans le cadre de ce travail, est le nombre d'habitants en 2015 par carreau.

Projets soumis en CDAC : base de données du Conseil Régional avec l'ensemble des projets soumis entre 2016 et juillet 2019.

Population : recensement de la population Insee 2015.

Population en période touristique :

Population résidente (Insee 2015)

+ estimation de la population touristique présente à un instant t :

nombre d'hébergements touristiques (Insee 2017)

x capacité d'accueil des hébergements selon la méthode utilisée par la Direction du Tourisme (hôtels : x2 - hébergement de plein air x3 – résidences secondaires : x5)

x taux de remplissage théorique des hébergements en haute saison (90 % pour les hôtels et hébergements de plein air – 60 % pour les résidences secondaires).

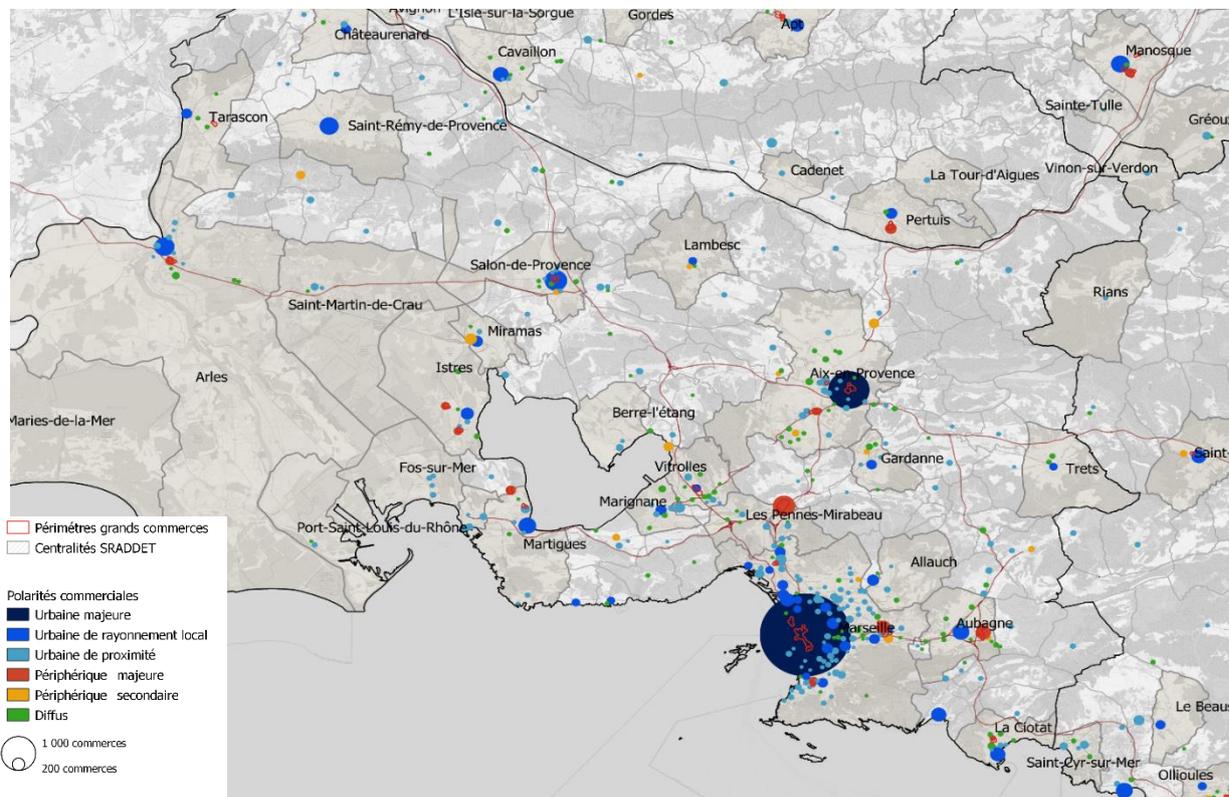
Les 45 codes naf correspondant au champ d'étude

LSA	SOUS SECTEURS	Code NAF	Libellé NAF 732
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	1071B	Cuisson de produits de boulangerie
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	1071D	Pâtisserie
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4711A	Commerce de détail de produits surgelés
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire générale	4711B	Commerce d'alimentation générale
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire générale	4711C	Supérettes
Alimentaire	Supermarchés	4711D	Supermarchés
Alimentaire	Supermarchés	4711E	Magasins multi-commerces
Alimentaire	Hypermarchés et grands magasins	4711F	Hypermarchés
Alimentaire	Hypermarchés et grands magasins	4719A	Grands magasins
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire générale	4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4721Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4725Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Matériaux	4730Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4742Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Bricolage	4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
Equipements de la maison	Bricolage	4752B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4753Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Ameublement	4759A	Commerce de détail de meubles
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
Equipements de la maison	Loisirs	4761Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4762Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4763Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4765Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Jardinage	4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Matériaux	4778B	Commerces de détail de charbons et combustibles
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4779Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
Equipements de la personne	Tabac	4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Sport	4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Habillement	4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Habillement	4772A	Commerce de détail de la chaussure
Equipements de la personne	Accessoires	4772B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
Equipements de la personne	Médical	4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Accessoires	4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Accessoires	4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Accessoires	4778A	Commerces de détail d'optique

2 | LA CONCENTRATION DE COMMERCES EN POLARITÉS

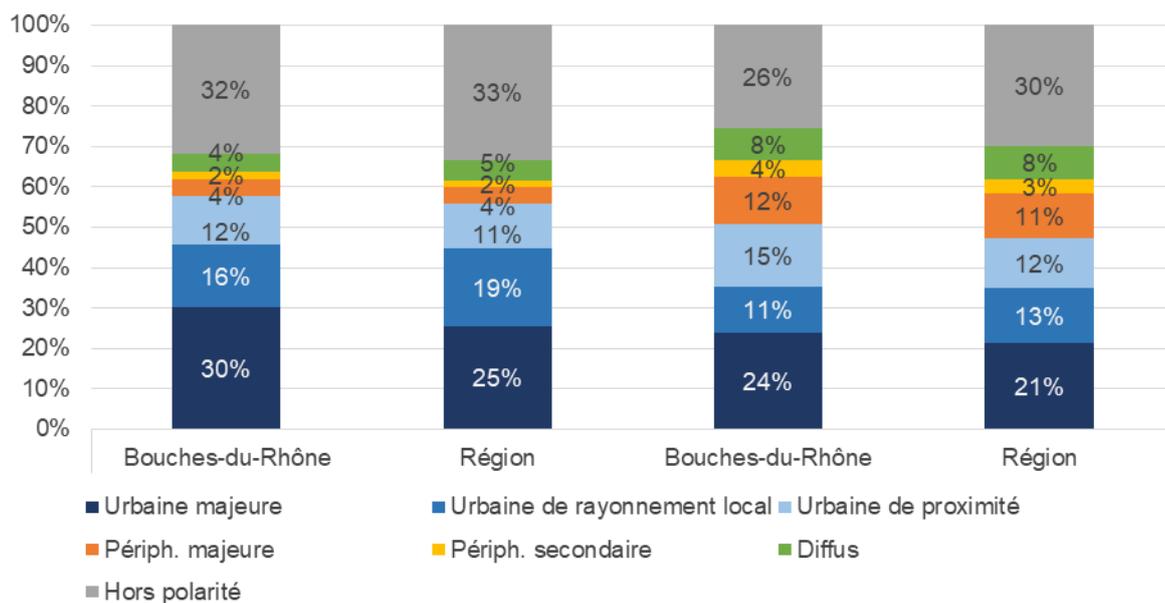
Le département des Bouches-du-Rhône abrite 374 polarités commerciales, qui concentrent 14 000 établissements et un peu plus de 56 000 emplois, soit 68 % des établissements et 74 % des emplois commerciaux du département.

Les polarités commerciales dans les Bouches-du-Rhône :



Sources : carroyage 2015, Sirene 2019, INSEE

Répartition des établissements et des emplois dans les Bouches-du-Rhône
(Source : sirene 2019, Insee) :



La concentration de l'appareil commercial sur des polarités identifiées est légèrement plus élevée dans le département que dans l'ensemble de la région.

En comparaison de la situation régionale, la spécificité des Bouches-du-Rhône, partagée avec les Alpes-Maritimes, est le poids important des polarités urbaines majeures dans l'armature commerciale du territoire.

40 % des établissements et 32 % des emplois recensés dans les pôles sont concentrés dans les centres-villes d'Aix-en-Provence et de Marseille. Et dans les Alpes-Maritimes, la polarisation est encore plus forte puisque les 5 polarités urbaines majeures de ce département concentrent 60 % des établissements et plus de la moitié des emplois recensés dans l'ensemble des polarités du territoire.

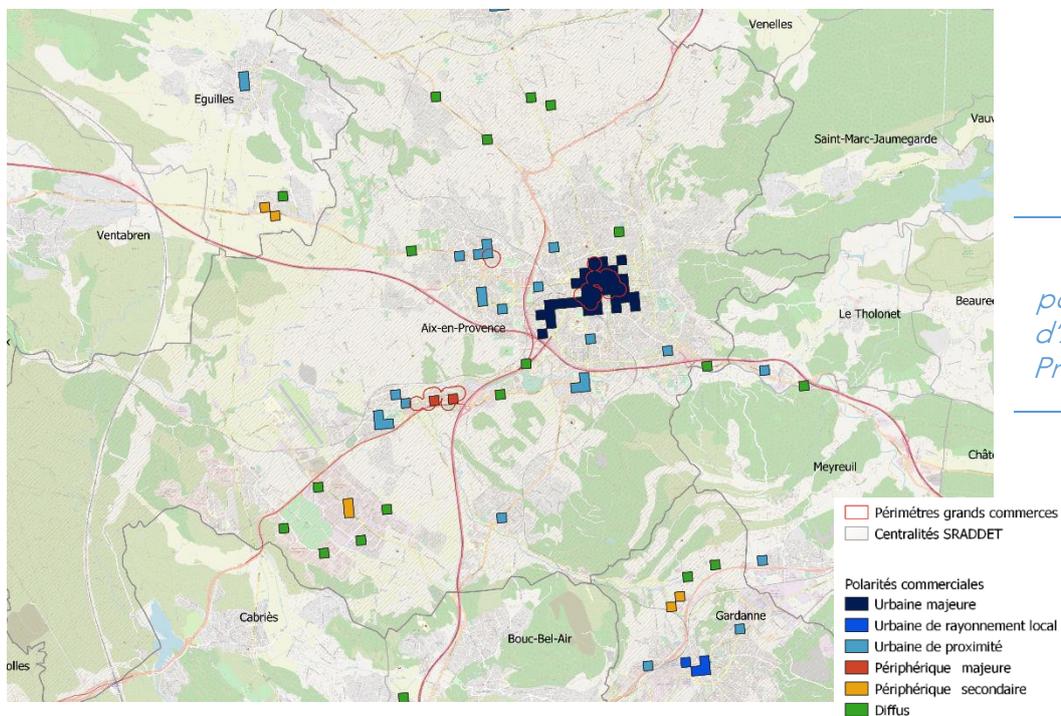
Ces proportions sont bien plus faibles dans le Var et le Vaucluse (respectivement 15 % et 19 % des établissements, et 12 % des emplois dans les deux cas), la question ne se pose pas dans les mêmes termes dans les deux autres départements alpins qui ne comptent pas de polarités urbaines majeures.

Les 10 principales polarités commerciales dans les Bouches-du-Rhône en fonction du nombre de commerces :

Type de polarités	Nb com.	Rang région	Dominante	Commune - localisation	EPCI
Urb. majeure	5 132	1	Equilibré	Marseille centre-ville	Aix-Marseille Provence Métropole
Urb. majeure	1 134	4	Equilibré	Aix-en-Provence centre-ville	Aix-Marseille Provence Métropole
Periph. majeure	334	12	Pers/mais	Les Pennes-Mirabeau/ Cabriès ZC Plan de Campagne	Aix-Marseille Provence Métropole
Urb. ray. local	333	13	Equilibré	Salon-de-Provence centre-ville	Aix-Marseille Provence Métropole
Urb. ray. local	266	19	Pers/mais	Arles centre-ville	CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette
Urb. ray. local	234	22	Equilibré	Saint-Rémy-de-Provence centre-ville	CC Vallée des Baux et des Alpilles
Urb. ray. local	199	26	Equilibré	Martigues centre-ville	Aix-Marseille Provence Métropole
Urb. ray. local	177	29	Equilibré	Aubagne centre-ville	Aix-Marseille Provence Métropole
Periph. majeure	144	36	Pers/mais	Aubagne ZC La Martelle	Aix-Marseille Provence Métropole
Urb. ray. local	143	37	Equilibré	Cassis centre-ville	Aix-Marseille Provence Métropole

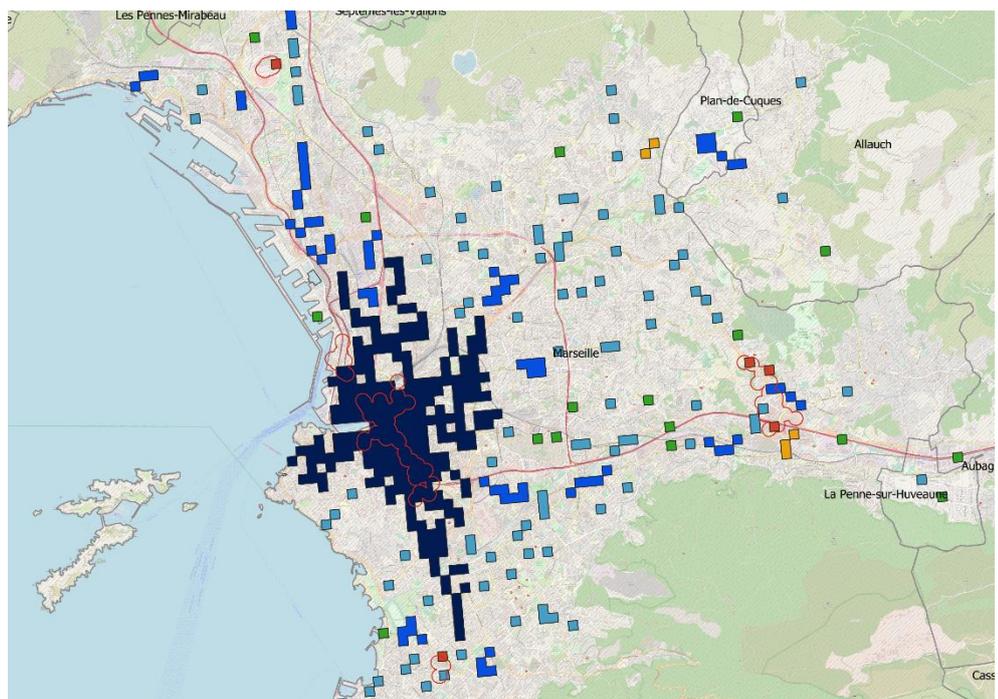
2.1 | Les polarités urbaines

Les polarités urbaines majeures ne sont qu'au nombre de deux, les centres-villes d'Aix-en-Provence et de Marseille. Elles présentent une forte densité commerciale avec 1/3 des emplois commerciaux du département relevant des polarités, et 1/4 de l'ensemble des emplois commerciaux du département.



Les polarités d'Aix-en-Provence

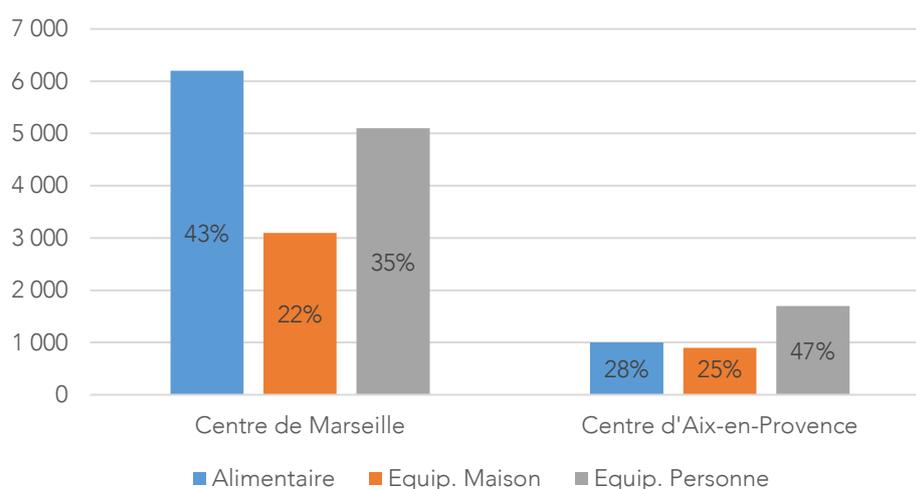
Cette densité est particulièrement forte à Aix-en-Provence avec 3 600 emplois dans le commerce dans un périmètre où vivent 17 000 personnes.



Les polarités de Marseille

Les centres d'Aix et de Marseille proposent une offre commerciale de nature assez différente. L'offre alimentaire est plus développée à Marseille (43 % des emplois contre 28 % à Aix-en-Provence), et la spécificité aixoise tient au poids de l'équipement de la personne (48 % des emplois contre 36 % à Marseille). Le commerce dans le centre de Marseille assure ainsi une fonction de proximité forte (alimentaire), dans un secteur densément peuplé, et à Aix, le poids de l'équipement de la personne témoigne d'un rayonnement assez large sur son bassin de vie, et de son poids touristique.

Estimation des emplois commerciaux et part de chaque secteur dans les polarités urbaines majeures du centre de Marseille et du centre d'Aix-en-Provence (Source : Sirene, 2019) :

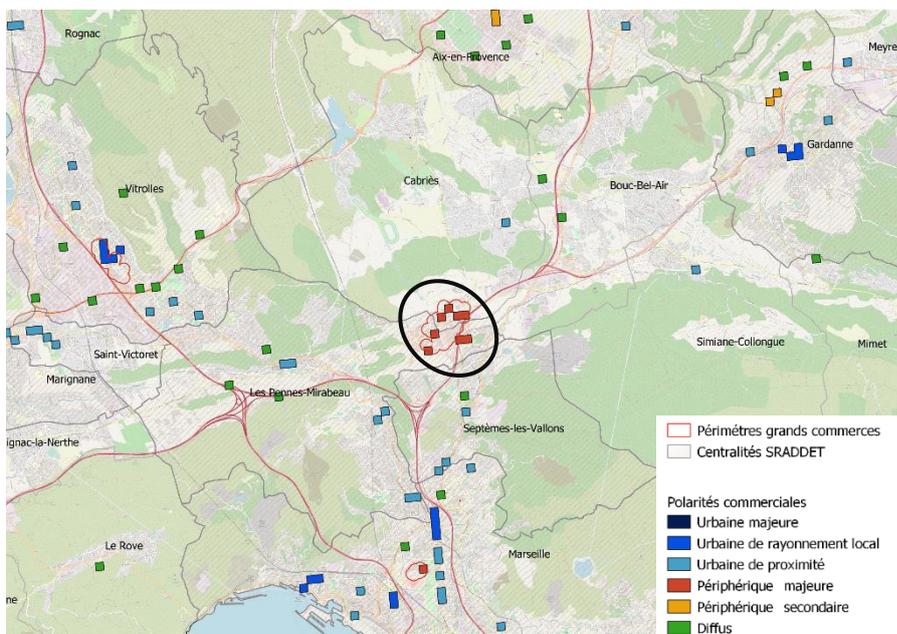


Si l'on se penche sur la localisation des CDAC accordées, ces centres-villes n'apparaissent pas comme les lieux privilégiés de développement du commerce, au moins pour les projets d'importance. En effet, seuls 2 % des surfaces autorisées en CDAC se portent sur ces grands centres villes.

Les polarités urbaines de rayonnement local, tout comme les polarités urbaines de proximité, proposent une offre plus importante sur la quotidienneté, tout particulièrement les polarités urbaines de proximité (47 % des commerces dans l'alimentaire contre 32 % dans l'ensemble du département). Ces nombreux espaces urbains de proximité (200 sur les 374 pôles identifiés) captent une proportion importante des nouvelles surfaces accordées en CDAC (19 %), signe de leur vitalité et de leur développement.

2.2 | Les polarités périphériques

Les 11 zones commerciales périphériques du département des Bouches-du-Rhône qui concentrent le plus de grandes et moyennes surfaces (polarités LSA) représentent 15 % des emplois, et captent 22 % des surfaces accordées en CDAC entre 2016 et 2019. Ce sont des zones qui continuent donc de se développer, par extension ou densification, et dont la spécificité la plus forte reste l'équipement de la personne. 55 % des établissements qui y sont implantés relèvent de cette catégorie, avec une offre diversifiée faites de GMS et de petits commerces en galerie marchande.



*Polarité
périphérique
majeure de
Plan-de-
Campagne*

Les polarités périphériques secondaires présentent des spécificités proches des grandes zones commerciales, avec une proportion plus importante de commerces alimentaires (21 % contre 13 % pour les polarités périphériques majeures), et une part toujours dominante de l'équipement de la personne. Ces polarités périphériques secondaires n'accueillent que peu de projets d'envergure, seuls 3 % des surfaces autorisées en CDAC concernent ce type de pôles.

2.3 | Les polarités en diffus

Enfin, 30 % des polarités commerciales sont dans des secteurs diffus et ne concentrent que 11 % des emplois du commerce. Elles présentent une offre équilibrée, et connaissent un développement soutenu puisque la moitié des surfaces autorisées en CDAC se porte sur ces espaces. Ce dernier point est plutôt préoccupant dans la mesure où il témoigne d'un éparpillement de l'offre sur le territoire, quand l'objectif est plutôt de favoriser un retour au centre et une stabilisation de l'offre en périphérie.

Néanmoins, dans un territoire périurbain, ces espaces répondent pour certains à une demande de proximité, et doivent faire l'objet d'une vigilance particulière. En effet, pour ces implantations diffuses, le principal argument utilisé pour les dossiers CDAC est la réduction de l'évasion commerciale hors de la zone de chalandise. Cet argument est understandable lorsque ces espaces constituent réellement des polarités d'appoint, contribuant à limiter la distance et la durée des déplacements. A l'inverse, quand ils ne sont que dans une logique de captation de flux, leur fonction de proximité est moins évidente et leur impact négatif sur la vitalité commerciale des centres est fort.

3 | LES AUTORISATIONS DE GRANDS COMMERCES

3.1 | Les projets soumis en CDAC

Projets passés en CDAC entre 2016 et 2019 dans les Bouches-du-Rhône :

	2016	2017	2018	2019	nr	Total
Nb de projets demandés	15	20	17	5	17	74
Surface (m ²) demandées	47 793	62 348	99 416	3 393	7 171	220 120
Surface (m ²) médiane des projets	642	1 679	1 833	504	290	910

Dans les Bouches-du-Rhône, **74 projets** ont été soumis à l'avis de la CDAC entre 2016 et 2019, pour une surface globale d'un peu plus de **220 000 m²**. Cela représente un tiers des demandes recensées dans la région au cours de cette période.

Type de projets soumis dans les Bouches-du-Rhône entre 2016 et 2019 :

La catégorie « Non renseigné » correspond à 5 projets ayant reçu un accord tacite et à 4 projets ayant reçu un avis favorable ; le type de projet n'y est pas renseigné.

■ Création

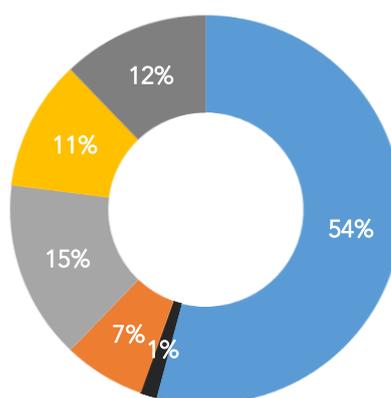
■ Création et extension sur parcelle

■ Extension dans bâti

■ Extension sur parcelle

■ Reconversion de cellules

■ Non renseigné

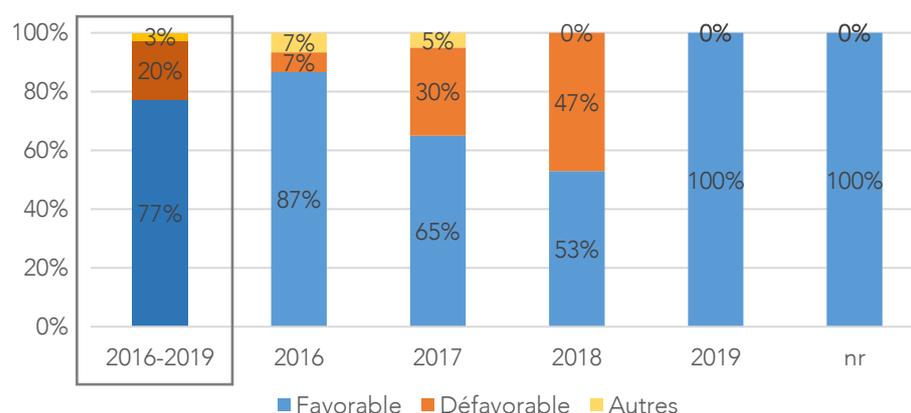


54 % de ces projets concernent la création de nouvelles surfaces de vente.

Ils sont **majoritairement dans les zones commerciales** ou zones mixtes du département, et ce sont pour certains des projets d'envergure dans la mesure où ils totalisent plus de 80 % des surfaces demandées. 22 % des demandes concernent

des extensions, soit dans le bâti existant, soit sur des parcelles déjà occupées, et la reconversion de cellules commerciales représente 11 % des projets soumis à CDAC.

Projets soumis dans les Bouches-du-Rhône entre 2016 et 2019
Avis des CDAC ou CNAC :



Sur les 74 projets soumis à l'avis de la CDAC, 57 ont reçu un avis favorable pour une surface de 122 529 m². 77 % des projets ont ainsi été autorisés, mais ils ne représentent que 55 % des surfaces demandées. Les projets les plus importants ayant reçu un avis défavorable consistaient en la création de nouveaux ensembles commerciaux, dans des espaces périphériques. Globalement, sur la période, la part des avis favorables est très proche de ce qu'elle a été dans la région. Comme ailleurs, cette part est plutôt en baisse au cours du temps à l'exception de l'année 2019 où tous les projets soumis à CDAC dans les Bouches-du-Rhône ont bénéficié d'un avis favorable.

3.2 | Les projets autorisés en CDAC (ou CNAC)

Projets autorisés en CDAC ou CNAC, entre 2016 et 2019
dans les Bouches-du-Rhône :

	2016	2017	2018	2019	nr	Total
Nb de projets autorisés	13	13	9	5	17	57
Surface (m ²) autorisée	45 883	47 797	18 2585	3 393	7 171	122 529
Médiane de la surface autorisée (m ²)	638	1 599	1 686	504	290	694

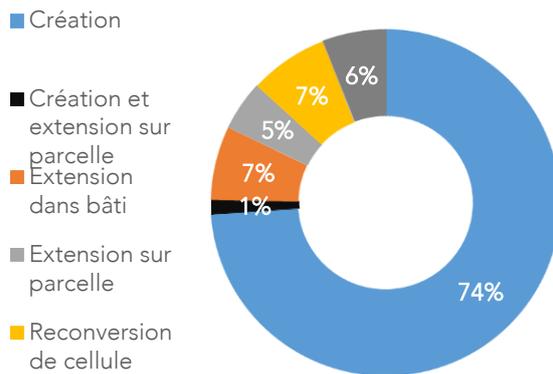
Les 17 projets où la date n'est pas renseignée correspondent aux projets ayant reçu un accord tacite.

Surface de vente (en m²) autorisée dans les Bouches-du-Rhône
entre 2016 et 2019 :



Entre 2016 et 2019, 122 500 m² de surface de vente ont été autorisés dans les Bouches-du-Rhône, dont **plus des ¾ pour les seules années 2016 et 2017**. Le recul est net en 2018, qui est aussi l'année où les avis défavorables ont été les plus nombreux. En 2019 seuls 3 400 m² ont été autorisés mais cela s'explique par le peu de projets commerciaux puisque tous ont reçu un avis favorable en CDAC.

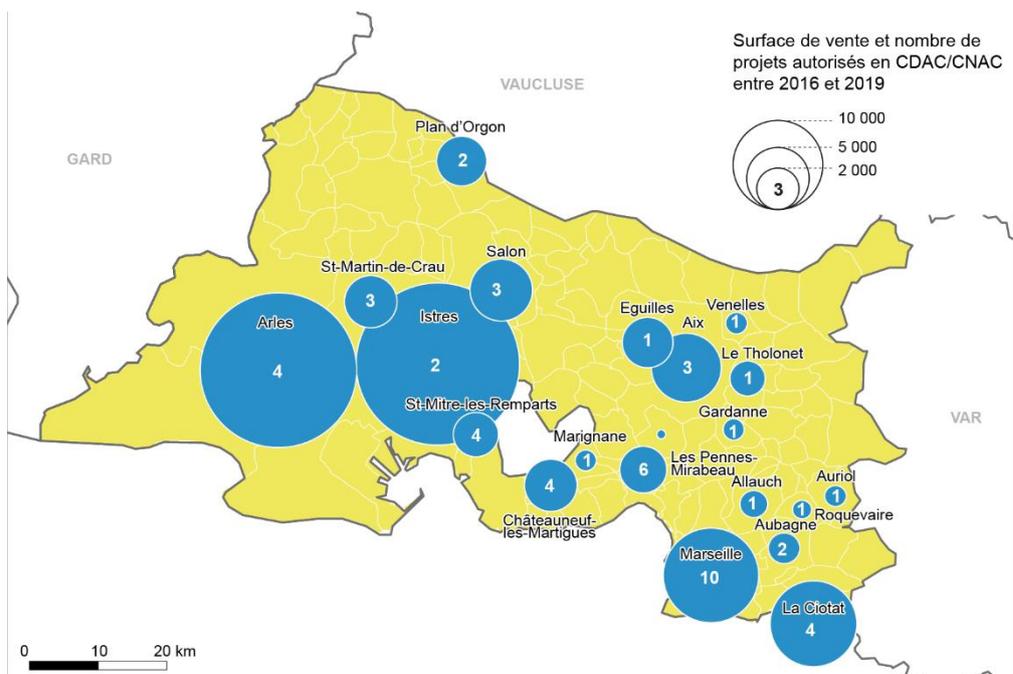
Surface de vente autorisée dans les Bouches-du-Rhône entre 2016 et 2019 par type de projet :



Dans les Bouches-du-Rhône, comme partout dans la région, **l'essentiel des surfaces autorisées relèvent de projets de création**. On en dénombre 28 totalisant près de 100 000 m² de surface de vente, deux sont particulièrement importants à l'Ouest du département et représentent la moitié des surfaces autorisées.

Les surfaces autorisées par extension dans le bâti, sur des parcelles occupées ou par reconversion de cellules, représentent 20 % des surfaces autorisées, une part qui reste faible dans le département comme à l'échelle régionale (23 % des surfaces).

3.3 | Localisation des projets autorisés en CDAC (ou CNAC)



Entre 2016 et 2019, les seules communes d'Arles et d'Istres totalisent plus de la moitié des surfaces autorisées (25 000 m² au total), sur 6 des 57 projets recensés dans le département. Il s'agit notamment de création d'ensembles commerciaux à Arles, dans la zone de la Plaine de Montmajour et à Istres sur la zone du Tabet.

Viennent ensuite Marseille et La Ciotat qui représentent respectivement 11 % et 8 % des surfaces autorisées, sur des projets de moindre envergure. A Marseille, 10 projets sont ainsi recensés pour une surface moyenne de 1 400 m² par opération contre 16 000 m² à Istres ou 7 800 m² en Arles.

Les 17 autres communes du département porteuses de projets commerciaux ne représentent jamais plus de 5 % des surfaces autorisées sur cette période. La taille des projets y est moindre, en moyenne de 1 000 m² par opération.

En termes de localisation, la plupart des projets autorisés se situent hors des polarités urbaines et périphériques définies dans le cadre de cette étude. C'est dans les zones d'activités traditionnelles que les implantations sont les plus massives, avec près de la moitié des projets et surfaces recensés.

10 projets pour 38 000 m² de surface autorisée relèvent des polarités urbaines. Ils représentent 27 % des surfaces autorisées, un ratio proche du ratio régional, mais bien plus faible que dans les Alpes Maritimes où elles captent 41 % des surfaces autorisées.

Dans les Bouches-du-Rhône, ce sont les polarités urbaines de proximité, qui concentrent les implantations, bien plus que les pôles majeurs ou secondaires. Le développement des centres concerne en premier lieu les petites communes, qui pallient ainsi un déficit d'équipements commerciaux de proximité. Les polarités urbaines majeures ou secondaires ne se développent que marginalement.

Enfin, parmi les polarités périphériques, les autorisations récentes tendent plus à renforcer les grandes zones commerciales existantes que les polarités périphériques secondaires.

3.4 | Mise en perspective

Surface de vente soumise et autorisée entre 2016 et 2019 en fonction de la population résidente et de la surface existante en commerce de plus de 300 m² de surface de vente (LSA 2017) :

	Surface soumise en CDAC		Surface ayant reçu un avis favorable	
	BdR	Région	Bdr	Région
m ² pour 1 000 habitants	109	126	57	67
Part dans la surface de vente existante (+1 000 m ² , LSA 2017)	19%	19%	10%	10%

	BdR	Région
Evolution annuelle moyenne de la population 2011-2016	+0,4%	+0,4%

Entre 2016 et 2019, 109 m² de nouvelles surfaces commerciales ont été soumis à CDAC pour 1 000 habitants. Les Bouches-du-Rhône sont en deçà de la moyenne régionale avec un écart de 17 m² pour 1 000 habitants. La situation est la même pour les surfaces ayant reçu un avis favorable. Le ratio est de 57 m² pour 1 000 habitants, de 10 m² en deçà de ce qu'il est au niveau régional.

Les surfaces autorisées représentent environ 10 % de la surface de vente de grands commerces relevés par LSA en 2017 (+ de 1 000 m²), soit dans les mêmes proportions que la moyenne régionale.