

L'aménagement commercial en Seine-Saint-Denis

État des lieux, dynamiques et leviers d'actions

Février 2020

Quelques jalons historiques

Date	Jalons historiques
1930	La grande distribution apparaît aux États-Unis, avec la généralisation de l'usage de la voiture
1963	Le premier hypermarché français voit le jour
1970	Les centres et zonages commerciaux se développent
1983	La décentralisation donne les compétences en urbanisme aux communes
Années 1980	Premiers signes de saturation du marché de la grande distribution
Années 1990	Arrivée de modèles concurrents : hard discount, moyennes surfaces de centre-ville, grandes surfaces spécialisées. Diversification des centres-commerciaux : offre de loisir, retail-park
Années 2000	Les centres commerciaux investissent les villes
2016	La France a la plus grande densité en centres commerciaux par habitant au monde (10 000 supermarchés, 2 000 hypermarchés et 800 centres commerciaux)

Les problématiques du développement commercial

- les nouveaux emplois commerciaux peuvent se substituer à des emplois existants et se révéler précaires. En 2011, près de **30 % des salariés** de la grande distribution travaillaient à **temps partiels** ;
- le développement commercial peut générer des **déséquilibres spatiaux** provoquant l'altération de la qualité paysagère, l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles ;
- la **dévitalisation des centres-villes** se répand : la vacance commerciale augmente dans presque tous les centres-villes (en particulier dans les villes moyennes de 20 000 à 100 000 habitants) ;
- le territoire français connaît une **saturation commerciale** : la production de nouvelles surfaces commerciales augmenterait deux fois plus vite que la croissance de la consommation, avec un risque d'apparition d'une bulle commerciale ;
- **les nouveaux modes de consommation** (e-commerce, consommation locale et « responsable ») fragilisent la grande distribution et les centres commerciaux. Depuis 2013, les centres commerciaux connaissent une baisse de fréquentation annuelle d'environ 5 %.

Les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC)

Les premières commissions en charge d'autoriser les projets commerciaux de plus de 1 000 m² sont créées en **1973**. Ces commissions ont longtemps eu une grille d'analyse orientée vers la **concurrence et la libre entreprise**. Depuis **1993**, les **élus locaux** sont **majoritaires** dans les commissions. Les premières exigences relatives à l'aménagement et à l'emploi font leur apparition à partir de **1996**. Les critères actuels organisés autour de trois axes (aménagement du territoire, développement durable et protection des consommateurs) datent de **2008**. Avec la **loi ELAN de 2018**, l'étude d'impact du projet commercial doit être réalisée par un **organisme indépendant** habilité par le préfet de département. Cette étude doit notamment évaluer **l'impact du projet sur l'emploi** et démontrer qu'**aucune friche existante en centre-ville** (ou en périphérie) ne permet l'accueil du projet envisagé. La loi prévoit également de renforcer l'expertise des CDAC avec l'entrée de trois personnalités qualifiées issues du tissu économique (sans pouvoir délibérant).



Les spécificités du tissu commercial de l'Île-de-France et de la Seine-Saint-Denis

En Île-de-France, l'armature commerciale se caractérise par :

- une **forte densité de centres commerciaux**, en particulier ceux d'envergure régionale (> 80 000 m²) ;
- une densité commerciale (hors centres commerciaux) globalement inférieure au reste de la France ;
- la concentration des trois quarts des emplois commerciaux dans un espace situé à moins de 20 km de Paris.

Dans la petite couronne, elle se caractérise par :

- une densité plus forte des centres commerciaux dans les départements aux densités de population les plus faibles ;
- un nombre de commerces plus important dans les communes dont les habitants ont les revenus les plus élevés ;
- un emploi commercial par m² plus élevé dans les départements où la surface globale des centres commerciaux est faible. **L'emploi commercial par m² est plus faible pour les centres commerciaux que pour les autres formes de commerces.**

En Seine-Saint-Denis, elle se caractérise par :

- une **situation intermédiaire** entre les Hauts-de-Seine (plus peuplés avec plus de commerces par habitant) et le Val-de-Marne (moins peuplé avec moins de commerces par habitant) ;
- **un quart des centres commerciaux régionaux** d'Île-de-France (« Rosny 2 » à Rosny-sous-Bois, « les Arcades » à Noisy-le-Grand, « O'Parinor » à Aulnay-sous-Bois et « Aéroville » à Tremblay-en-France) ;
- le plus grand volume de surfaces commerciales rattachées à un centre commercial, mais aussi **le moins d'emplois salariés dans le secteur du commerce** (en comparaison des autres départements de la petite couronne) ;
- **la plus forte vacance commerciale** du Grand Paris (**19,5 %** en 2017), en partie due à des opérations de rénovations urbaines qui modifient le paysage commercial ;
- une surreprésentation des **hypermarchés et des supermarchés discount**. Le poids de leur activité est respectivement 2,5 fois et 7,5 fois supérieur en Seine-Saint-Denis qu'en moyenne dans la métropole du Grand Paris en 2017.

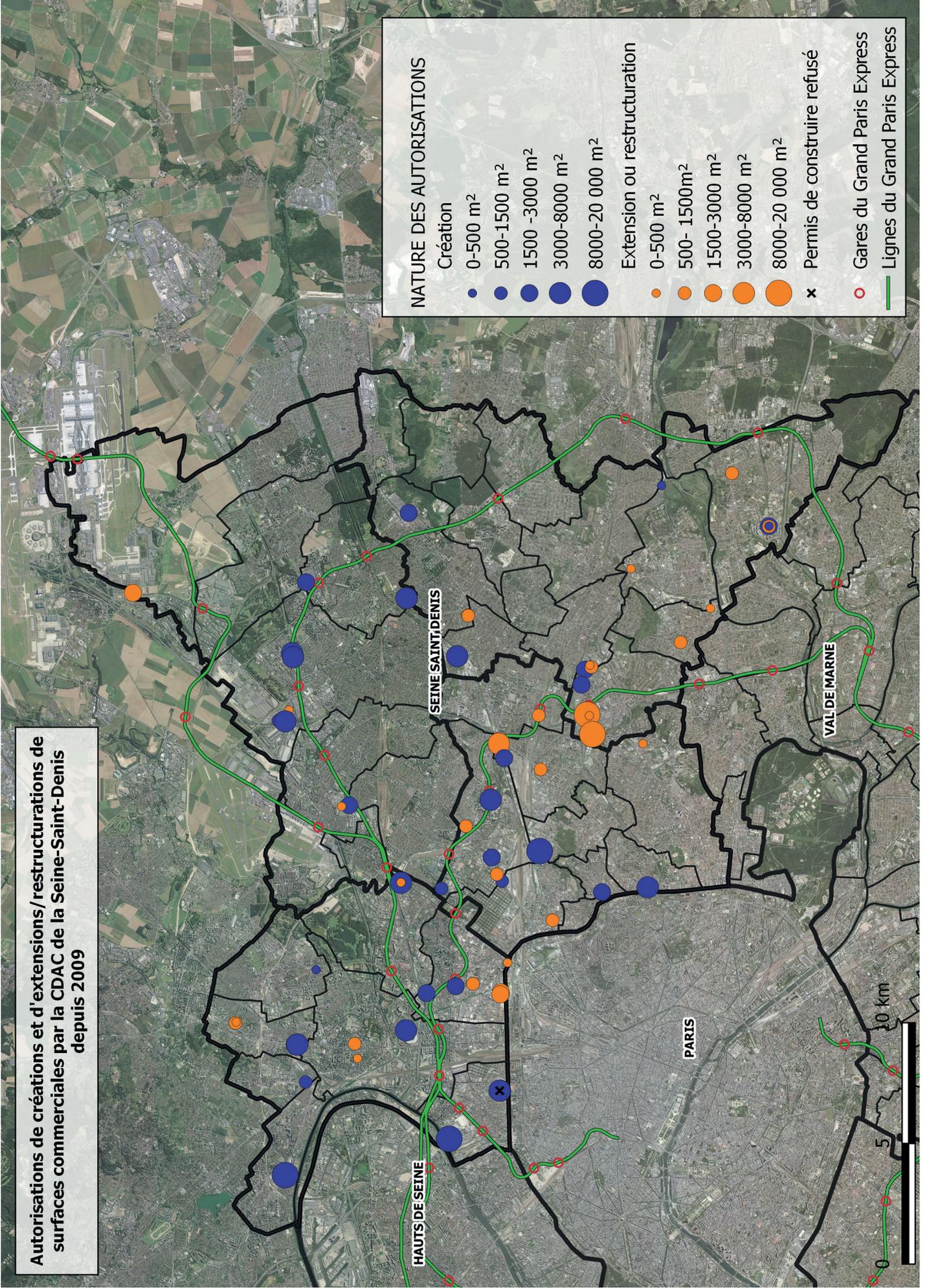
Bilan des décisions prises par la CDAC de la Seine-Saint-Denis

L'Île-de-France est légèrement en dessous de la moyenne nationale pour les surfaces commerciales autorisées annuellement entre 2005 et 2016. La majorité des surfaces commerciales autorisées entre 2010 et 2016 était localisée dans la grande couronne.

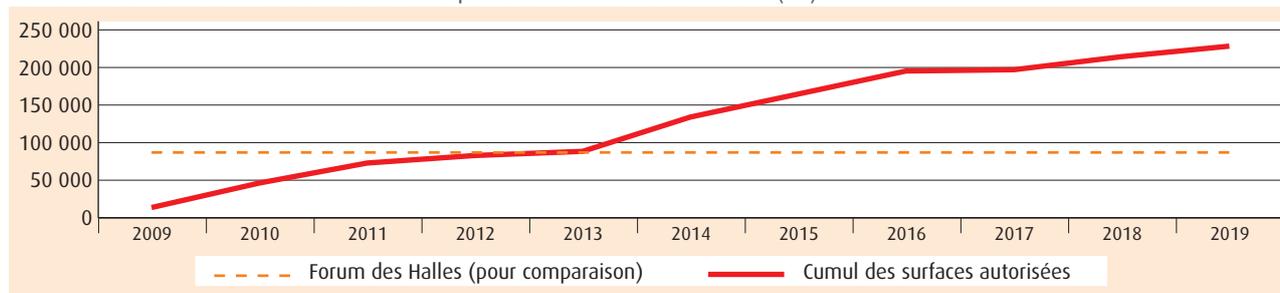
En Seine-Saint-Denis :

- **95 %** des projets ont été autorisés par la CDAC entre 2009 et 2019 (contre 88 % à l'échelle nationale en 2017) ;
- **moins d'un dossier sur dix** a fait l'objet d'un recours en Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) entre 2009 et 2019 (contre 28 % à l'échelle nationale en 2017) ;
- **230 000 m²** de surfaces commerciales ont été autorisées entre 2009 et 2019
- **1 333 emplois dans le secteur du commerce** ont disparu entre 2009 et 2018, soit environ 1 emploi commercial perdu pour 157 m² autorisés en CDAC ;
- **la croissance des surfaces commerciales est largement supérieure à celle de la population** : 2,83 m² de surfaces commerciales autorisée par habitant supplémentaire entre 2010 et 2018 (contre 0,30 m² par usager préconisé dans le PLU de Grenoble par exemple, dont les orientations sur le commerce sont remarquables) ;
- **86 %** des projets autorisés entre 2009 et 2019 étaient situés en **périphérie** (zone commerciale ou diffus, en dehors des centres-villes) ;
- près de **40 %** des projets autorisés étaient relatifs à un **centre commercial** entre 2009 et 2019 ;
- **10 %** des projets autorisés étaient relatifs à des **drives** entre 2009 et 2019 (alors que le poids de l'activité commerciale des drives était près de 6 fois supérieur à la moyenne dans le Grand Paris en 2017) ;
- **la majorité** des projets autorisés concernent **des créations de surfaces** et non des restructurations de surfaces existantes (cf carte ci-après).

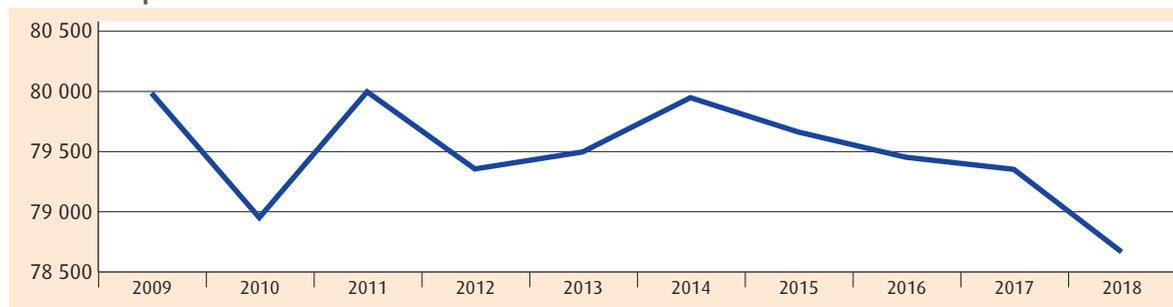
Autorisations de créations et d'extensions/restructurations de surfaces commerciales par la CDAC de la Seine-Saint-Denis depuis 2009



Cumul des surfaces commerciales autorisées par la CDAC de Seine-Saint-Denis (m²)



Nombre d'emplois dans le secteur commercial en Seine-Saint-Denis



Principaux enseignements de l'étude

- l'argument récurrent de l'emploi commercial comme justification des nouveaux projets en Seine-Saint-Denis doit être relativisé : malgré une création importante de surface commerciale, le nombre d'emplois a baissé ;
- le risque de saturation commerciale du département est réel, il se traduit par une déconnexion entre les surfaces commerciales autorisées et les besoins des habitants ;
- les projets commerciaux d'ampleur récents vont à l'encontre de la volonté de revitaliser les centres-villes séquanodionysiens, en développant les commerces en périphérie et en accroissant la concurrence avec les pôles de proximité ;
- la qualité et à la diversité de l'offre commerciale font souvent défaut dans les projets commerciaux dans le département.

Au terme de cette étude, il apparaît que la planification urbaine, au travers de ses différents documents stratégiques, ne doit pas faire l'impasse sur le volet commercial de l'aménagement. De même, la CDAC doit s'appuyer sur l'existence de ces documents. Ces derniers doivent non seulement comprendre un diagnostic réaliste de la situation actuelle, mais également décliner des orientations en accord avec les évolutions du commerce, qu'elles soient déjà en cours, à venir, ou bien même souhaitées. La dynamique en cours en Seine-Saint-Denis autour des plans locaux d'urbanisme intercommunaux est une opportunité pour prendre en compte ces enjeux.

Lexique

Centres commerciaux (définition IAU) : centres commerciaux régionaux (> 80 000 m²), interdépartementaux (40 000- 80 000 m²), intercommunaux (20 000- 40 000 m²), locaux (5 000- 20 000 m²), magasins d'usines (ou centres de marques) et centres commerciaux spécialisés.

Emploi commercial (définition INSEE) : emploi salarié dans le secteur du commerce, incluant réparation d'automobiles et de motocycle.

Vacance commerciale (définition CCI Île-de-France) : rapport entre le nombre de locaux commerciaux vacants et le nombre total de locaux commerciaux. La vacance commerciale mesurée par la CCI Île-de-France recouvre tous les types de commerce y compris les centres commerciaux, hôtels et cinémas.

Retail-park : Parc d'activités commerciales de plus de 3 000 m² à ciel ouvert, doté d'un parking commun à l'ensemble des points de vente.



Centre commercial Bobigny 2

Crédits photo : Daniel Marc (DRIEA / UDEA 93)

Pour aller plus loin

Une étude complète est disponible sur ResearchGate au lien suivant : https://www.researchgate.net/publication/335754218_L'amenagement_commercial_en_Seine-Saint-Denis_etat_des_lieux_dynamiques_et_leviers_d'actions



Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France
Unité départementale de Seine-Saint-Denis
7 esplanade Jean Moulin - BP 189 - 93003 Bobigny cedex
Tél. 01 41 60 67 00

Dépôt légal : février 2020
ISBN : 978-2-11-155750-5