



# RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

## DIAGNOSTIC COMMERCE

Co-construction SCOT | 7 juillet 2015

Nadine LE HIR

Réf. 15/117

Pays de Brest  
PÔLE MÉTROPOLITAIN



**ADEUPa**  
AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

# RÔLE DU DIAGNOSTIC COMMERCE

- **Rappel des objectifs de la délibération :**
  - > « Adapter le volet du commerce au regard des nouvelles formes de commercialisation »
- **Des changements impulsés par les lois GRENELLE, ALUR et PINEL**
  - > Intégration d'un véritable volet « commerce » dans le SCoT
  - > Encadrement de la localisation des implantations commerciales : remplacement des critères économiques (concurrence...) par des critères d'aménagement du territoire et de dév. durable
- **Définition des localisations préférentielles des commerces en prenant en compte (extrait du code de l'urbanisme)**
  - > « Les objectifs de **revitalisation des centres-villes**
  - > Le maintien d'une **offre commerciale diversifiée de proximité**
  - > La réponse aux **besoins courants** de la population
  - > La **cohérence** entre la localisation des équipements commerciaux
  - > La **compacité** des formes bâties
  - > **L'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes** et **l'optimisation des surfaces** dédiées au stationnement.
  - > **La desserte de ces équipements par les transports collectifs** et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes
  - > Leur **qualité environnementale, architecturale et paysagère**, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. »

# LE COMMERCE DANS LE PAYS DE BREST

- Définition, histoire et chiffres-clés
- Évolution de la consommation des ménages
- Évolution du niveau de l'activité commerciale
- L'organisation commerciale dans le pays de Brest :  
quelles spécificités et quelles évolutions ?
- Problématiques

# LE COMMERCE DU PAYS DE BREST

- Définition, histoire et chiffres-clés
- Évolution de la consommation des ménages et du niveau de l'activité commerciale
- L'organisation commerciale dans le pays de Brest : quelles spécificités et quelles évolutions ?
- Problématiques

# QU'ENTEND-ON PAR COMMERCE ?

## Au sens du PLU

Dans le code de l'urbanisme,  
le commerce est une destination de construction.  
Définition souvent retenue dans les PLU.

## Au sens des autorisations d'exploitation commerciale

Certaines activités commerciales sont soumises à des autorisations  
d'exploitation commerciale (CDAC).  
Les autorisations en CDAC doivent être compatibles avec le SCoT.

## Au sens du SCoT

Le commerce est une composante de l'organisation urbaine : il est au  
cœur de l'animation des centres et des quartiers, il génère des flux de  
personnes et de marchandises, il structure les services à la population...  
De ce fait, le SCoT doit contenir des orientations relatives à  
l'équipement commercial et artisanal.

Art L. 122-1-9 : le DOO « définit les localisations préférentielles des commerces en  
prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien  
d'une offre commerciale diversifiée de proximité... ».

# DES POLITIQUES D'URBANISME COMMERCIAL CONSTRUITES AU FIL DU TEMPS ET EN PARTENARIAT

- Prise de conscience depuis de nombreuses années que le commerce est une fonction majeure dans l'organisation urbaine (aménagement du territoire, déplacements, animation de la vie urbaine)
- Des politiques concertées à partir de la fin des années 80 associant les élus politiques, les chambres consulaires (CCI de Brest, CMA) et l'agence d'urbanisme
  - ✓ 1993 : charte d'urbanisme commercial dans Brest métropole, puis dans les intercommunalités voisines
  - ✓ 1995 : intégration dans le POS de la Communauté urbaine de Brest de dispositions pour orienter la localisation des commerces
  - ✓ 2009 : adoption d'un Document d'aménagement commercial (DAC) pour le pays de Brest
  - ✓ 2011 : approbation du SCoT du pays de Brest qui intègre un volet commercial développé et prescriptif

# LES MULTIPLES FONCTIONS DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

- UN ACTEUR MAJEUR DE LA VIE URBAINE, DE LA VIE SOCIALE, DE LA VIE ÉCONOMIQUE
  - ✓ un employeur majeur (20 % de l'emploi dans le pays de Brest)
  - ✓ un acteur de la vie urbaine (animation des centres, quartiers, ...)
  - ✓ il favorise la vie sociale
  - ✓ il participe à l'attractivité urbaine
- MAIS, LE COMMERCE :
  - ✓ génère des déplacements motorisés
  - ✓ peut consommer de l'espace
  - ✓ peut impacter les paysages, les entrées de ville
  - ✓ a des impacts sur les marchés fonciers et immobiliers

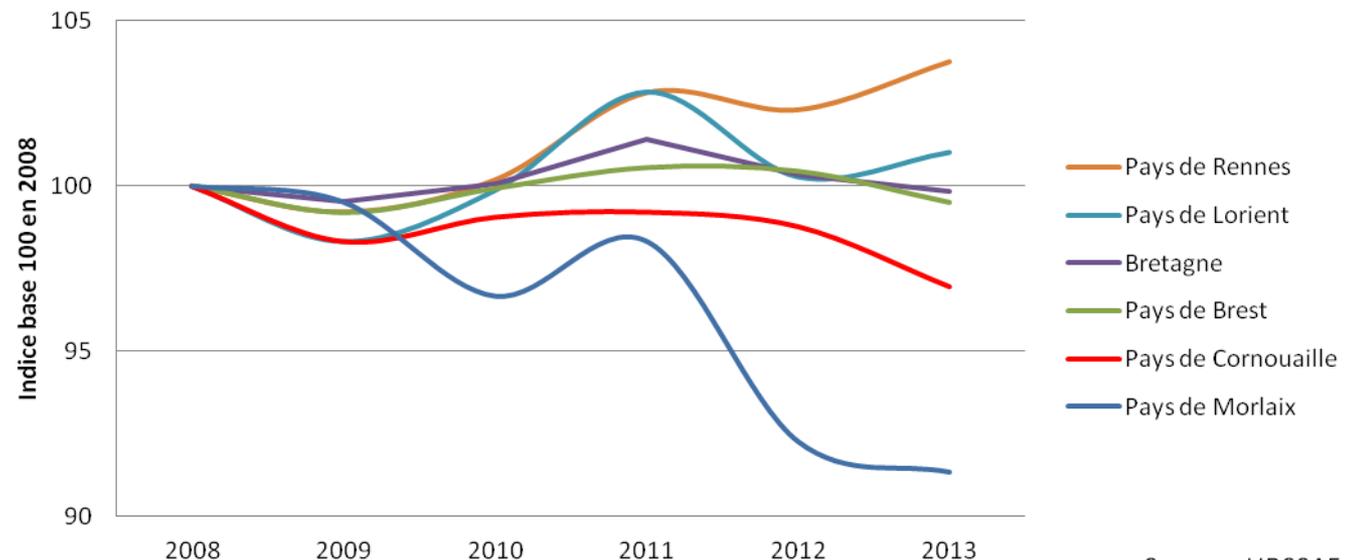


# CHIFFRES-CLÉS DU COMMERCE DANS LE PAYS DE BREST

- 6 050 locaux commerciaux actifs
- Un marché de 2,4 milliards d'euros hors clientèle touristique
- Les deux tiers du chiffre d'affaires des commerces du pays de Brest sont réalisés dans Brest métropole en 2013
- Un niveau d'emploi stable au cours des six dernières années

Sources :  
Observatoire du commerce  
et de la consommation de  
la CCIM de Brest (recensement  
des locaux 2014, enquête ménages  
2013)  
ADEUPa  
URSSAF  
INSEE  
DREAL  
Ministère de l'économie  
Services fiscaux

Evolution de l'emploi salarié privé  
dans le commerce de détail et l'hôtellerie-restauration

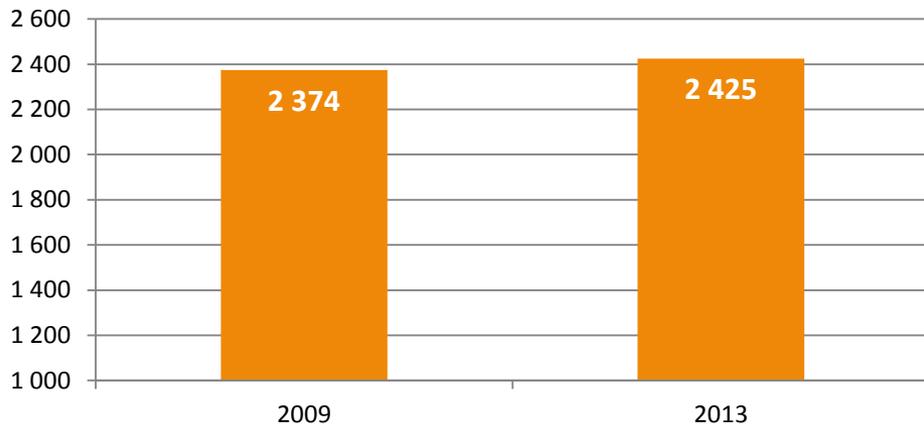


# LE COMMERCE DU PAYS DE BREST

- Définition, histoire et chiffres-clés
- Évolution de la consommation des ménages et du niveau de l'activité commerciale
- L'organisation commerciale dans le pays de Brest : quelles spécificités et quelles évolutions ?
- Problématiques

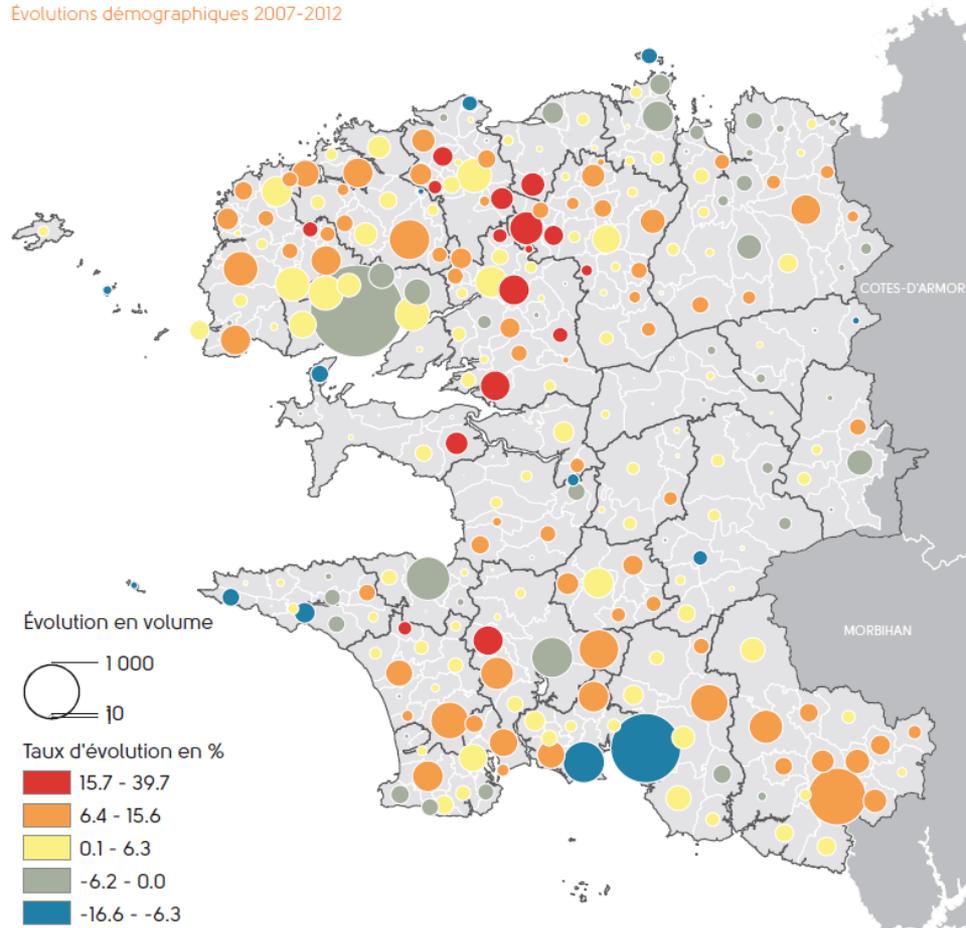
# FAIBLE PROGRESSION DU MARCHÉ

## Évolution du marché dans le pays de Brest entre 2009 et 2013 (données en M€)



- En moyenne, une progression annuelle du marché de 0,5% dans le pays de Brest
- Une faible progression en lien avec des évolutions démographiques modérées

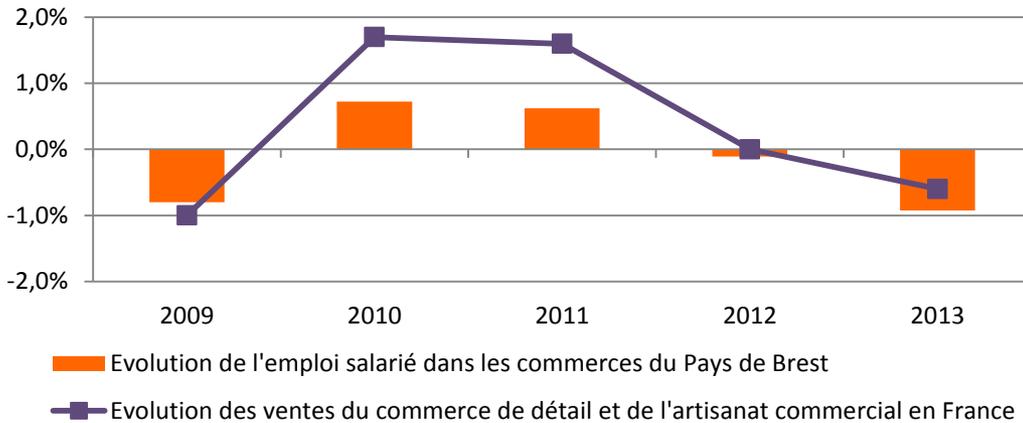
### Évolutions démographiques 2007-2012



Sources : Insee, RP 2007, 2012  
Limites territoriales en vigueur au 1er janvier 2015  
BD CARTO© - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033  
Réf.: 106\_7\_JB\_20150116\_evo\_population20072012

# FAIBLE PROGRESSION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

## Évolution de l'emploi salarié dans le commerce du Pays de Brest

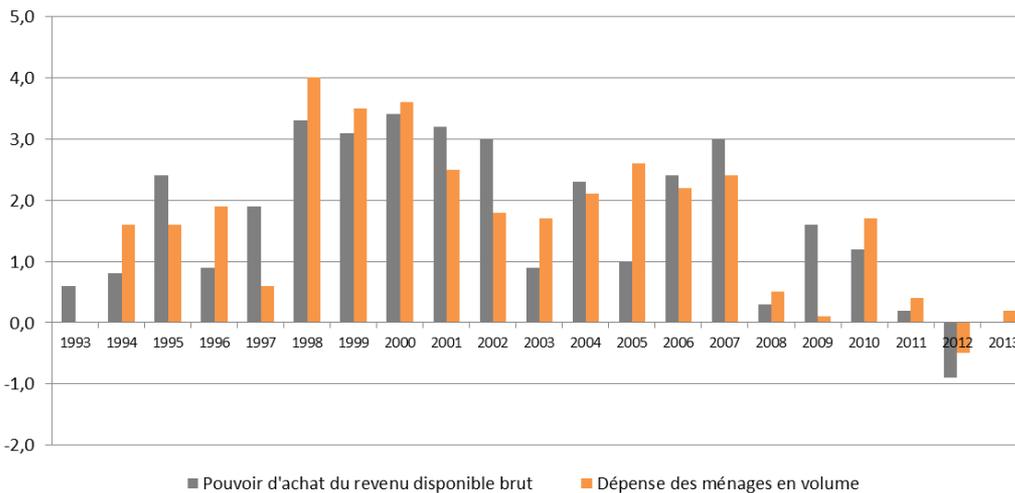


- Érosion du chiffre d'affaires des commerces du pays de Brest depuis 2011

- Plusieurs facteurs :

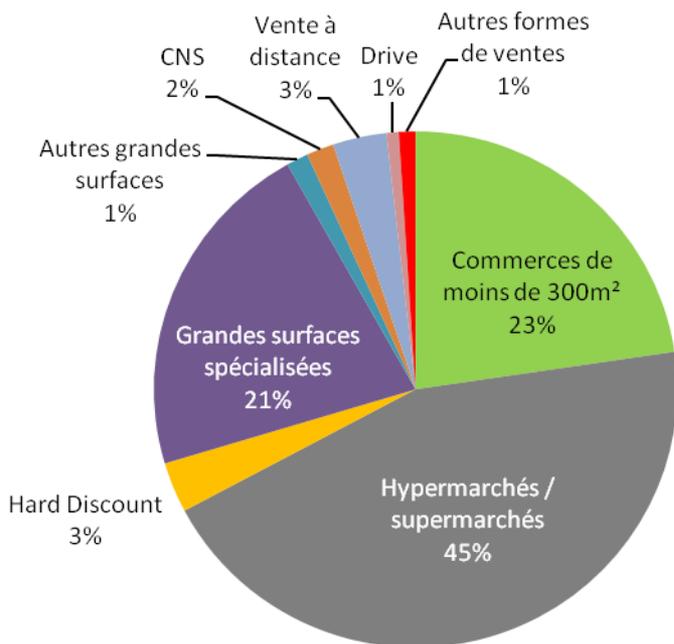
- Le pouvoir d'achat des ménages ne progresse plus depuis 2010
- Les dépenses des ménages stagnent en volume
- De nouveaux canaux de distribution sont montés en puissance : internet, braderies, circuits courts...

## Évolution du pouvoir d'achat du revenu disponible brut et de la dépense des ménages



# OÙ LES MÉNAGES DU PAYS DE BREST FONT-ILS LEURS ACHATS ?

Lieux d'achat des ménages du pays de Brest en 2013 (en %)



Source : Observatoire du commerce de la CCIM de Brest – enquêtes 2013

## ▲ Poids des ventes sur l'internet



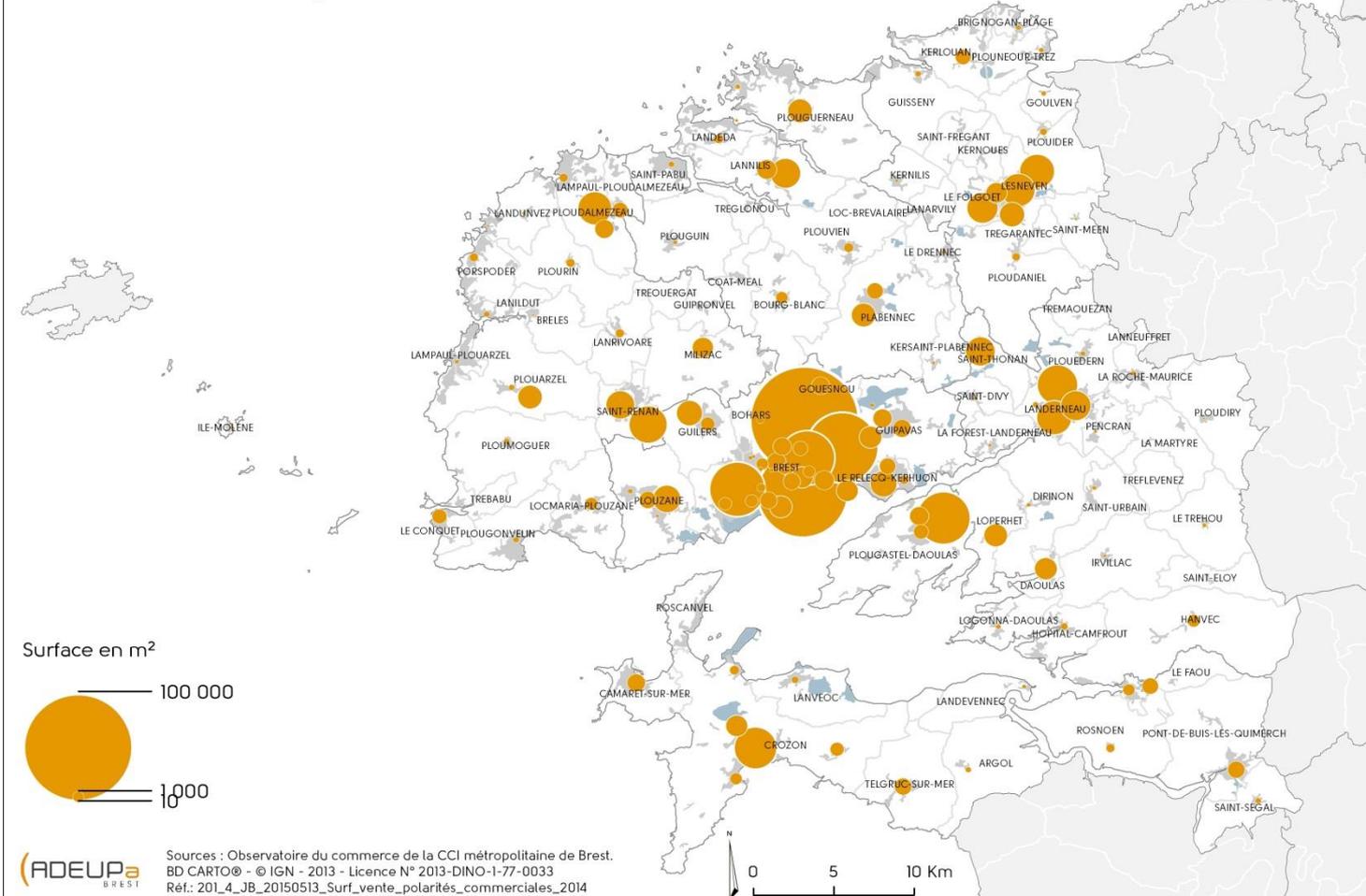
| source : Fevad avec (1) IFM et la Fédération Française de la Chaussure, (2) GLK, (3) Kantar Worldpanel, INSEE |

# LE COMMERCE DU PAYS DE BREST

- Définition, histoire et chiffres-clés
- Évolution de la consommation des ménages et du niveau de l'activité commerciale
- L'organisation commerciale dans le pays de Brest : quelles spécificités et quelles évolutions ?
- Problématiques

# UNE ORGANISATION COMMERCIALE MULTIPOLAIRE & UN NIVEAU DE SERVICES SATISFAISANT

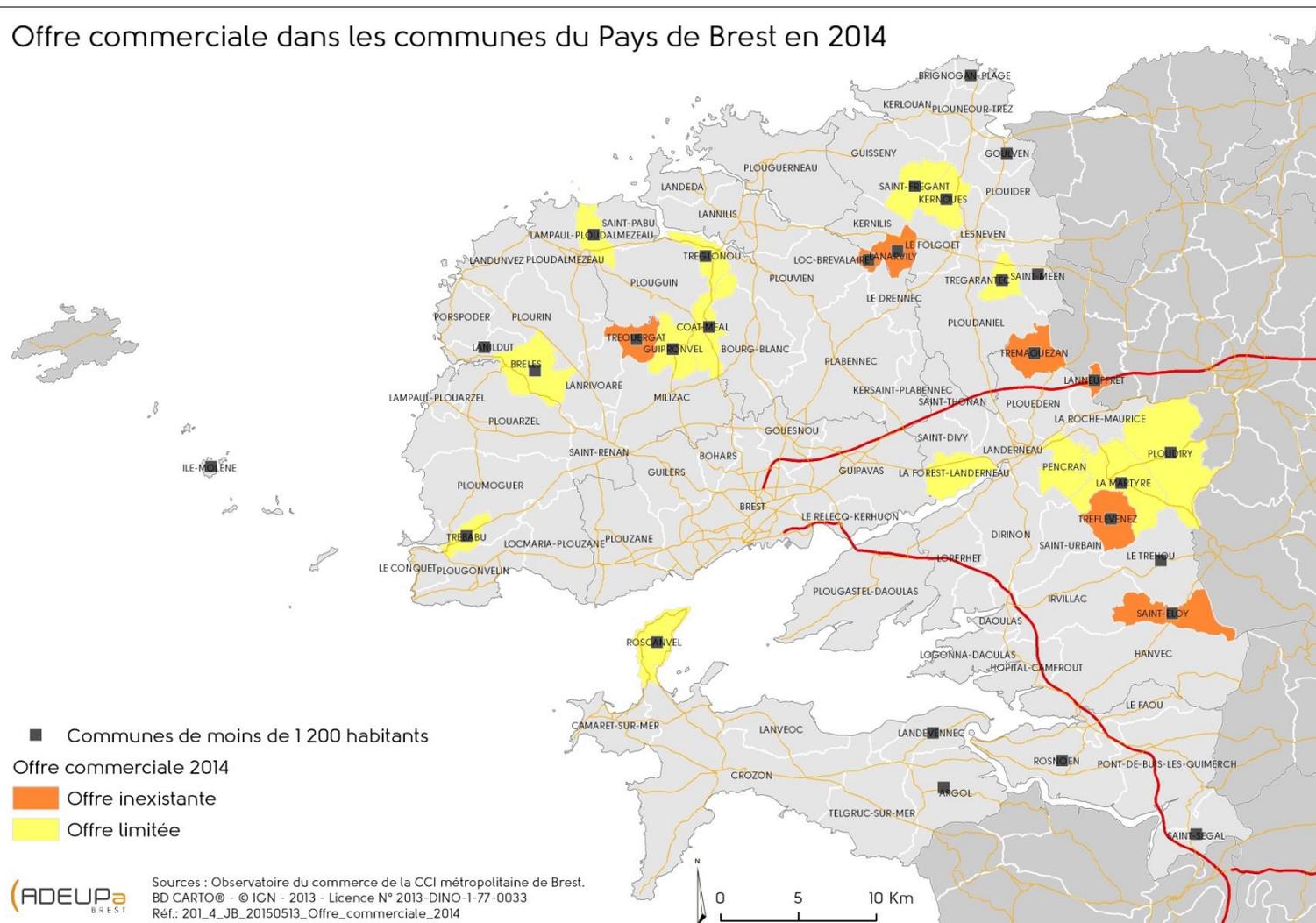
Surface de vente des polarités commerciales en 2014



- Plus de 150 polarités commerciales dans les 89 communes
- Des niveaux de services différents, de la proximité à l'offre métropolitaine

# DES COMMUNES OÙ L'OFFRE COMMERCIALE EST FAIBLE VOIRE NULLE

Offre commerciale dans les communes du Pays de Brest en 2014



- 21 communes où l'offre est très limitée, voire inexistante
- Difficultés à maintenir les services dans les communes de moins de 1 000 habitants

Pays de Brest  
PÔLE MÉTROPOLITAIN

ADEUPa  
AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

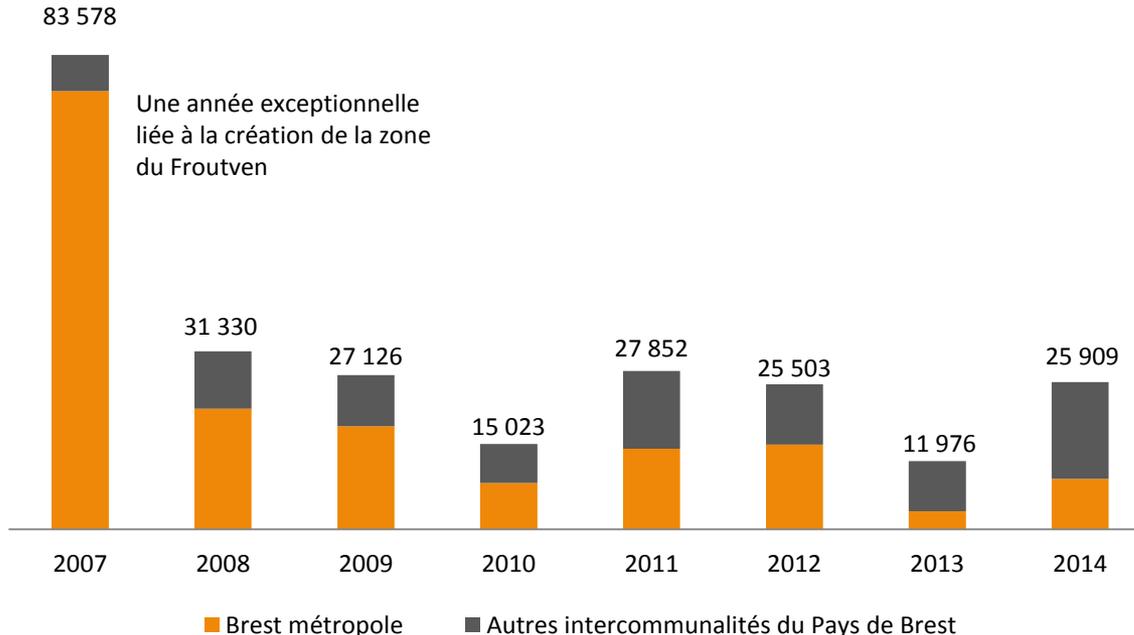


# POLARITÉS COMMERCIALES : QUELLES ÉVOLUTIONS DEPUIS CINQ ANS ?

- DES POLARITÉS EN CROISSANCE
  - ✓ Des pôles structurants. Ex : Pont de Bois à Saint-Renan, Bel-Air à Landerneau, Phare de l'Europe à Brest...
  - ✓ Des polarités métropolitaines : Froutven à Guipavas
- DES POLARITÉS EN PERTE DE VITESSE
  - ✓ Des centres-villes, des quartiers (Brest Pilier Rouge, Kérinou...)
- DE NOUVELLES POLARITÉS COMMERCIALES NON IDENTIFIÉES EN 2009
  - ✓ Certaines existaient mais n'avaient pas été identifiées dans le SCoT ; d'autres sont issues de nouvelles opérations d'aménagement (Porsmilin à Locmaria-Plouzané, Trez-Hir à Plougonvelin, aéroport/Prat Pip à Guipavas...)
  - ✓ D'autres sont à contre-courant des dispositions fixées dans le SCoT (ex : Ploudaniel Mescoden, Croas ar Neizic Saint-Divy...)

# CROISSANCE DE LA SURFACE DE VENTE À L'ÉCHELLE DU PAYS DE BREST

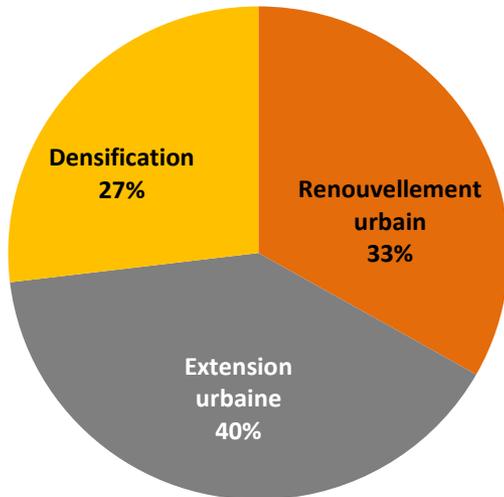
## Mises en chantiers de locaux commerciaux dans le pays de Brest (en m<sup>2</sup> de surfaces commencées)



- Près de 250 000 m<sup>2</sup> autorisés depuis 2007
- Un développement commercial qui profite aux polarités métropolitaines, structurantes (Saint-Renan, Landerneau...) et de semi-proximité (Guilers, Lannilis, Ploudalmézeau...)

# DE NOMBREUSES OPÉRATIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

## CDAC autorisées dans la période 2009-2014



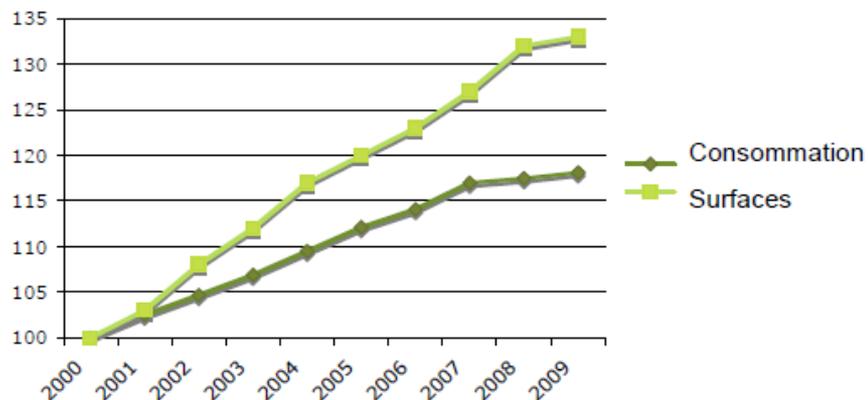
- Une consommation foncière moyenne annuelle de 6 ha dans le pays de Brest pour les activités commerciales (environ 20 % de la consommation par les activités économiques)
- 60 % des développements périphériques dans l'enveloppe urbaine (extension de commerces, densification, renouvellement urbain)



# HAUSSE DE LA VACANCE

## ▣ Une bulle immobilière

Evolution du parc de surfaces commerciales et de la dépense de consommation des ménages en volume (France, base 100 en 2000)



Sources : Insee, enquête points de vente, Soes et Kyris



L'Institut pour la ville et le commerce

- Un phénomène national, qui touche prioritairement les centres, mais qui commencent aussi à se développer dans les zones périphériques
- Dans le pays de Brest, le taux de vacance moyen en 2014 = 11%, soit 750 locaux vacants
- Un phénomène qui risque de s'amplifier si l'aménagement n'est pas réfléchi et organisé
- Des raisons multiples : une surproduction de m<sup>2</sup>, mais aussi des locaux vieillissants et plus aux normes, loyers élevés...

# LE COMMERCE DU PAYS DE BREST

- Définition, histoire et chiffres-clés
- Évolution de la consommation des ménages et du niveau de l'activité commerciale
- L'organisation commerciale dans le pays de Brest : quelles spécificités et quelles évolutions ?
- Problématiques

# COMMERCE DU PAYS DE BREST : LES GRANDES TENDANCES



- Une organisation multipolaire, peu de communes non desservies dans le pays de Brest
- Croissance modérée du plancher commercial par rapport à d'autres territoires en France
- Développement de l'offre métropolitaine au cours des dix dernières années, diversification des enseignes
- Renforcement de polarités structurantes (ex : Pont de Bois) et de semi-proximité : limitation des déplacements et offre étoffée de services aux habitants
- Des opérations en renouvellement urbain



- Le faible dynamisme démographique dans le pays de Brest
- Un développement des périphéries (consommation d'espace, entrées de villes banalisées, déplacements motorisés, concurrence sur le foncier économique)
- Appauvrissement de l'offre et forte vacance dans certains cœurs marchands historiques

## DES QUESTIONS ÉCONOMIQUES ET URBAINES

- Comment contribuer à l'attractivité des espaces commerciaux « physiques » et rendre l'acte d'achat agréable ? Enjeux transversaux : aménagement urbain, accessibilité, transports, animation commerciale...
- Quelle est la place du commerce dans l'attractivité des centres ?
- Peut-on favoriser le renouvellement et la modernisation des espaces commerciaux anciens ?
- Comment accompagner l'évolution de locaux commerciaux inoccupés : préservation de la fonction commerciale ? Changement de destination ? Prémption ?
- Quelles règles, quelle gouvernance mettre en place pour organiser le développement ?
- De quelle manière encadrer les nouveaux modes de distribution (drives, circuits courts par exemple) ?