

# COMMERCE

## CHIFFRES CLÉS CDAC



2017

GIRONDE

### LA PLUS FAIBLE DEMANDE DEPUIS LE DÉBUT DES CDAC

Une diminution de 43% des surfaces de vente demandées par rapport à 2016, qui atteint -49% si on inclut la demande de réduction de 3 884 m<sup>2</sup> pour l'Eco parc d'Aquitaine. \*

- Baisse du nombre de dossiers présentés (-7 dossiers),
- Baisse des surfaces de vente demandées (-29 672 m<sup>2</sup>)

Ce sont les taux les plus bas depuis la création des CDAC : la moyenne des taux d'acceptation est de 86% pour les dossiers et de 84% pour les surfaces de vente.

La baisse de dossiers examinés se retrouve au niveau national. Elle peut s'expliquer en partie par l'augmentation du coût de la constitution des dossiers liée à la loi ACTPE de février 2015 qui impose le regroupement des demandes de permis de construire et d'autorisation d'exploitation commerciale.

### PRÉDOMINANCE DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE BORDEAUX

L'aire métropolitaine de Bordeaux regroupe 81% des demandes de surfaces de vente et 65% des dossiers (17 sur 26).

Les demandes de m<sup>2</sup> les plus importantes sont :

- **Bègles** : création d'un ensemble commercial "Le Mascaret" composé de 17 magasins pour une surface totale de 8 405 m<sup>2</sup> et une demande de transfert / extension du magasin Décathlon pour 5 190 m<sup>2</sup>.
- **Gradignan** : création d'un magasin Maison Dépôt et d'un magasin en équipement de la maison ou culture loisirs pour une surface de vente totale de 4 414 m<sup>2</sup>.
- **Bordeaux Bassins à Flot** : création, dans un bâtiment multifonction, d'une moyenne surface alimentaire et de 7 boutiques du secteur 2 (non alimentaire) pour une surface totale de 2 964 m<sup>2</sup>.
- **Mérignac** : 4 demandes pour une surface totale de 5 207 m<sup>2</sup> dont la création d'un ensemble commercial de 2 413 m<sup>2</sup> et l'extension demandée par l'enseigne Alinéa de 1 976 m<sup>2</sup>.

Hors agglomération, les demandes représentent 7 293 m<sup>2</sup> (19%) dont un transfert / extension de 2 519 m<sup>2</sup> dans le Libournais et 2 créations de 1 030 et 1 000 m<sup>2</sup> sur le Bassin d'Arcachon et le Médoc.

\* Pour une meilleure cohérence statistique, le dossier de l'Eco parc d'Aquitaine n'est pas pris en compte dans les statistiques d'évolution des surfaces de vente. Il est en revanche comptabilisé dans les dossiers.



**-21%**  
PAR RAPPORT À 2016



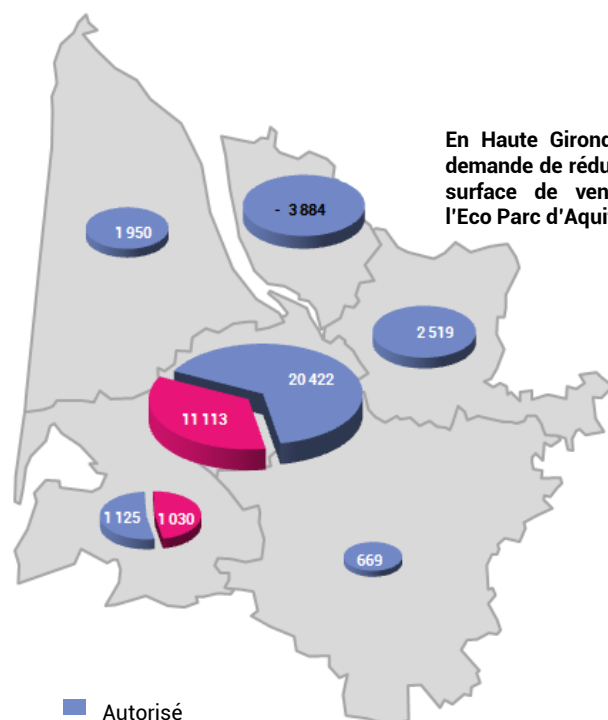
**77%**  
DES DOSSIERS EXAMINÉS  
AUTORISÉS



**-43%**  
PAR RAPPORT À 2016



**45%**  
DES SURFACES DEMANDÉES  
AUTORISÉES



En Haute Gironde : une demande de réduction de surface de vente pour l'Eco Parc d'Aquitaine

■ Autorisé  
■ Refusé

# 66% DES GRANDS PROJETS REFUSÉS

**Plus de 5 000 m<sup>2</sup> : 2 dossiers** (contre 4 en 2016)

- Bègles Rives d'Arcins : création d'un ensemble commercial « Le Mascaret » (8 405 m<sup>2</sup>). **Refusé.**
- Bègles Rives d'Arcins : transfert/extension de Décathlon (5 190 m<sup>2</sup>). **Refusé.**

**De 2 000 à 5 000 m<sup>2</sup> : 4 dossiers** (équivalent à 2016)

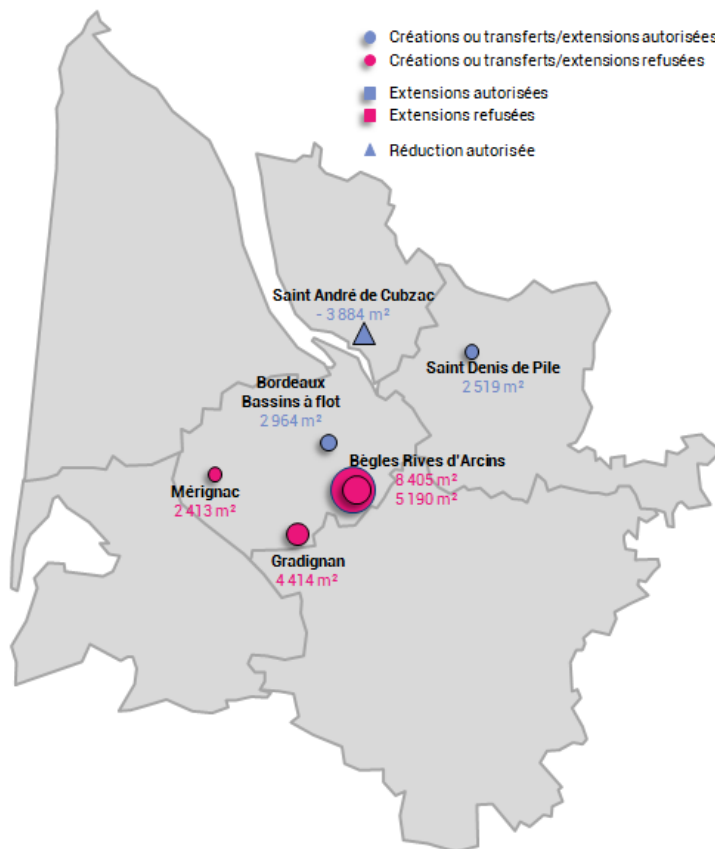
- Gradignan : création de deux magasins (4 414 m<sup>2</sup>) en équipement de la maison et culture loisirs. **Refusé.**
- Bordeaux Bassins à flot : création d'un bâtiment multifonctions (2 964 m<sup>2</sup>).
- Saint Denis de Pile : transfert/extension d'un ensemble commercial, dont Intermarché, (2 519 m<sup>2</sup>).
- Mérignac Soleil : création d'un ensemble commercial de 14 boutiques (2 413 m<sup>2</sup>). **Refusé.**

**Une demande de réduction de 3 884 m<sup>2</sup>**

- *Saint André de Cubzac Eco Parc d'Aquitaine : modification substantielle de la demande autorisée en 2011. Accordé en CDAC mais refusé en CNAC.*

*NB : - en italique, les renouvellements de CDAC.*

Sur les 6 projets supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>, 4 ont été refusés. 5 se trouvent sur la métropole de Bordeaux dont 3 sur des pôles commerciaux majeurs.



## DES DEMANDES EN SECTEUR 2 MOINS IDENTIFIÉES

Ce manque de précision des activités et des enseignes est une des motivations des refus de la CDAC.

### Alimentaire

14 dossiers examinés, dont un drive, pour 10 984 m<sup>2</sup>, soit 30% des m<sup>2</sup> demandés (+5 points par rapport à 2016).

- 8 demandes de création (entre 0 et 2 292m<sup>2</sup>), dont 2 par transfert/extension
- 4 demandes d'extension (entre 44 et 700 m<sup>2</sup>).

A noter, l'autorisation de la demande de réduction de surface alimentaire de l'Eco Parc d'Aquitaine (- 3 884 m<sup>2</sup>).

### Non alimentaire

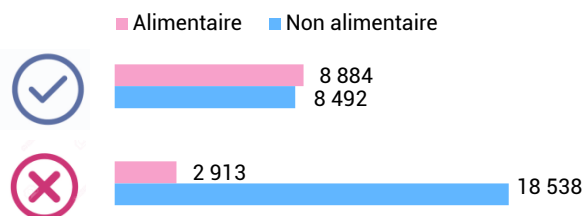
17 dossiers examinés, dont un point de retrait, pour 25 431m<sup>2</sup>, soit 70% des m<sup>2</sup> demandés.

Les activités ne sont pas identifiées dans près du tiers (32%) des demandes de secteur 2.

Dans les 2/3 restants, l'équipement de la maison et le culture-loisirs sont majoritairement demandés avec le projet de Gradignan (4 414 m<sup>2</sup>), le transfert / extension du Décathlon de Bègles (5 190 m<sup>2</sup>) et l'extension d'Alinéa Mérignac (1 976 m<sup>2</sup>).

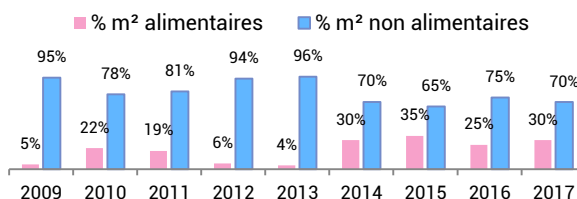
NB : Ces calculs excluent la demande de réduction de 3 884 m<sup>2</sup>.

### Répartition des m<sup>2</sup> par activités



	ALIMENTAIRE	NON ALIMENTAIRE
✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ St Denis de pile : création d'un Intermarché (2 292m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Bordeaux Bassins à Flot : moyenne surface (2 070m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Blanquefort : transfert / extension Lidl (1 690m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ 8 projets ≤ à 1 000m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12 dossiers pour 8 492 m<sup>2</sup></li> </ul>
✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bègles : ensemble commercial « Le Mascaret » (8 405 m<sup>2</sup> dont 2 100 m<sup>2</sup> en alimentaire)</li> <li>▪ Mérignac Soleil (2 413 m<sup>2</sup>), répartition des surfaces alimentaires et non alimentaire non indiquée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 demandes entre 1 030 et 6 305 m<sup>2</sup></li> </ul>

### Evolution de la répartition des m<sup>2</sup> par activité



# FORTE CONCENTRATION SUR L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE BORDEAUX



## Aire métropolitaine de Bordeaux

17 dossiers (dont 15 pour la métropole), **31 535 m<sup>2</sup>** (81% des m<sup>2</sup> demandés, dont 94% sur Bordeaux Métropole).

Baisse de 36% par rapport à 2016 (-17 999 m<sup>2</sup>)

Les dossiers les plus importants sont :

- le pôle commercial Bègles « Rives d'Arcins » (2 projets refusés) :
  - Ensemble commercial « Le Mascaret » (8 405 m<sup>2</sup>)
  - Transfert / extension du magasin Décathlon (5 190 m<sup>2</sup>)
- le pôle « Mérignac soleil » (3 dossiers dont 1 refusé) :
  - 2 dossiers sur le « Village du Meuble » (2 568 m<sup>2</sup>)
  - création d'un ensemble commercial (2 413 m<sup>2</sup>)
- Bordeaux « Les Bassins à flot » (2 964 m<sup>2</sup>) accepté
- 2 autres dossiers refusés :
  - Gradignan sur le site de « Métro » (4 414 m<sup>2</sup>)
  - Drive « E.LECLERC » de Bordeaux Bastide

**Le développement des pôles commerciaux majeurs semble contraint cette année avec 78% des surfaces de vente refusées.**

## Libournais

1 dossier, **2 519 m<sup>2</sup>** (6% des m<sup>2</sup> demandés).

- Saint Denis de Pile : transfert / extension du magasin Intermarché (2 519 m<sup>2</sup>).

**Un seul projet pour ce territoire.**

## Bassin d'Arcachon

3 dossiers, **2 155 m<sup>2</sup>** (6% des m<sup>2</sup> demandés)

- 3 dossiers sur la zone commerciale du Moulin de la Cassadote de Biganos.

→ Un refus pour le magasin de déstockage Max Plus (1 030 m<sup>2</sup>).

**La stabilisation des demandes de surfaces de vente se confirme.**

## Médoc

2 dossiers, **1 950 m<sup>2</sup>** (5% des m<sup>2</sup> demandés).

- Cissac Médoc : Leader Price et Le Marché aux affaires.

**Ces 2 dossiers sont des régularisations de commerces existants**

## Sud Gironde

2 dossiers, **669 m<sup>2</sup>** (2% des m<sup>2</sup> demandés).

- Langon centre ville : demande d'extension du Carrefour Contact (+44 m<sup>2</sup>)
- Langon zone Dumès : création d'un magasin de déstockage NOZ (625 m<sup>2</sup>).

→ Un refus pour le magasin de déstockage Max Plus (1 030 m<sup>2</sup>).

**La plus faible demande pour ce territoire depuis la mise en place des CDAC.**

## Haute Gironde

1 dossier, **-3 884 m<sup>2</sup>**.

- Saint André de Cubzac, Eco parc d'Aquitaine : modification substantielle de la CDAC de 2011. Construction de 2 bâtiments remplacée par 1 bâtiment qui abriterait un Intermarché (transfert / extension du magasin de centre ville).

**Cette réduction, autorisée par la CDAC, a été annulée en CNAC.**



**20 dossiers et 17 375 m<sup>2</sup>**



**6 dossiers et 21 452 m<sup>2</sup>**



Alimentaire Non alimentaire

5 378 5 735



2 913 17 509



Alimentaire Non alimentaire

2 292 227



Alimentaire Non alimentaire

220 905



1 030



Alimentaire Non alimentaire

950 1 000



Alimentaire Non alimentaire

44 625

Alimentaire Non alimentaire

-3 884



# HISTORIQUE DES DEMANDES

L'année 2017 affiche le plus faible taux d'acceptation, tant en dossiers (77%) qu'en surfaces de vente (45%), depuis la mise en place des CDAC.

- L'aire métropolitaine de Bordeaux présente le plus fort taux d'emprise depuis la mise en place des CDAC (65% des dossiers et 81% des surfaces).
- A l'inverse, le Bassin d'Arcachon connaît ses plus faibles taux (12% des dossiers et 6% des surfaces).

## Six refus :

- « Le Mascaret » à Bègles Rives d'Arcins pour 8 405 m<sup>2</sup>
- « Décathlon » à Bègles Rives d'Arcins pour 5 190 m<sup>2</sup>
- « Maison Dépôt » à Gradignan pour 4 414 m<sup>2</sup>
- « Ensemble commercial » à Mérignac Soleil pour 2 413 m<sup>2</sup>
- « Max Plus » à Biganos dans le pôle du Moulin de la Cassadote pour 1 030 m<sup>2</sup>
- « Drive E.Leclerc » de Bordeaux Bastide pour 0 m<sup>2</sup>.

# LE VOTE DES MEMBRES DE LA CDAC

CDAC et Membres	Dossiers acceptés	M <sup>2</sup> acceptés	Oui	Non	Abstention	Absence	Commentaires
La CDAC	20	17 375 m <sup>2</sup> *					26 dossiers demandés (77% d'acceptation) 38 827m <sup>2</sup> demandés (45% d'acceptation)
EPCI* chargé du SCOT**	20	30 345 m <sup>2</sup> *	20	1	1	4	
La commune d'implantation	24	26 538 m <sup>2</sup> *	24	1	1	0	
EPCI* commune implantation	21	20 274 m <sup>2</sup> *	21	1	3	1	
EPCI* niveau départemental	16	19 682 m <sup>2</sup>	16	1	1	8	
Conseil Départemental	18	19 236 m <sup>2</sup> *	18	4	3	1	
Personnalité représentant le collège consommation <b>2 voix</b>	19	15 555 m <sup>2</sup> *	32	4	14	2	
Maire niveau départemental	12	13 384 m <sup>2</sup> *	12	1	3	10	
Personnalité représentant le collège développement durable <b>2 voix</b>	6	3 724 m <sup>2</sup> *	7	1	3	41	
Conseil Régional	3	3 678 m <sup>2</sup>	3	2	4	17	

\* Réduction 3 884m<sup>2</sup> non comptabilisée

\*EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale  
\*\* SCOT : schéma de cohérence territoriale

A noter la part importante d'abstentions et d'absences lors des commissions qui s'est faite au détriment du nombre de votes favorables. Celles-ci peuvent expliquer en partie la hausse des dossiers refusés.

En 2017, 11 votants pour 26 dossiers qui représentent 286 votes : 53% de oui contre 74% en 2016, 6% de non contre 7% en 2016, 12% contre 3% en 2016, 29% contre 16% en 2016.

(Pourcentage 2016 hors dossier accordé par autorisation tacite et hors cinémas).

# LES DÉCISIONS DE LA CNAC

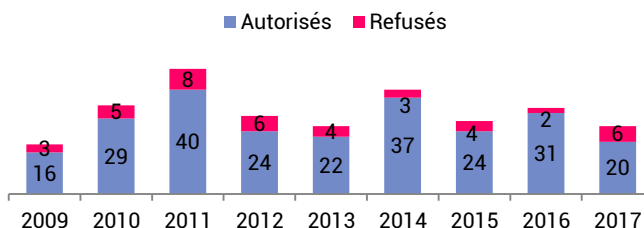
Autorisations annulées	Autorisation confirmée	Refus annulé	Refus confirmé
Le Pian Médoc (CDAC 2016) : Extension cinéma (+4 salles, 386 places)	Léognan (CDAC 2016) : + 5 956 m <sup>2</sup> Extension ensemble commercial Leclerc	Gradignan (CDAC 2016) : 5 958 m <sup>2</sup> Transfert extension Intermarché	Bègles (CNAC 2018) : 8 405 m <sup>2</sup> Création ensemble commercial « Le Mascaret »
Saint André de Cubzac : - 3 884 m <sup>2</sup> Réduction Eco parc d'Aquitaine	Cissac Médoc : 1 000 m <sup>2</sup> Régularisation Marché aux affaires		
Saint Jean d'Ilac : 1 820 m <sup>2</sup> La CNAC entérine le renoncement de GIF			



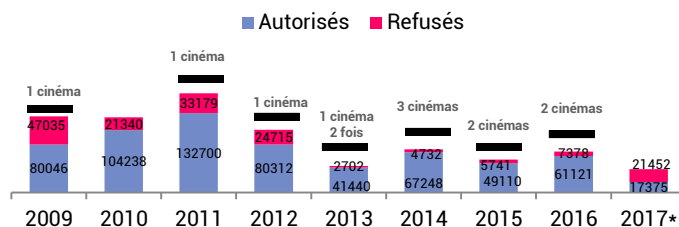
La Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) s'est réunie 6 fois en 2017 pour examiner 3 dossiers girondins de 2016 et 3 de 2017.

## Dossiers instruits et soumis au vote de la commission

### Dossiers instruits



### Surfaces demandées



\* Hors réduction de 3 884 m<sup>2</sup>