



Séminaire commerce



Mardi 26 mars 2024 au Chorum Alain Gilles- Halle André Vacheresse à Roanne

Sommaire

| | |
|--|----|
| Sommaire | 2 |
| Un séminaire pour qui et pourquoi ? | 3 |
| I. Les objectifs du séminaire | 3 |
| II. Le DAACL au sein de la démarche d'élaboration du SCoT du Roannais..... | 3 |
| III. Les participants | 4 |
| Propos introductif du Président | 5 |
| Intervention de Lestoux et Associés | 7 |
| I. Introduction de Monsieur David LESTOUX..... | 7 |
| II. Un changement de modèle de consommation | 8 |
| III. Des centres-villes et entrées de villes à réinventer | 9 |
| IV. Atelier | 10 |
| Principaux échanges avec les participants..... | 11 |
| Conclusion | 13 |

Un séminaire pour qui et pourquoi ?

I. Les objectifs du séminaire

Cette rencontre a permis de lancer la mission d'étude pour l'élaboration du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL). Cette mission se déroule en parallèle de la procédure d'élaboration du SCoT du Roannais et a été confiée, par délibération du Comité syndical en date du 20 décembre 2023, au cabinet d'étude LESTOUX ET ASSOCIÉS.

Ce séminaire a permis de dresser le bilan des tendances d'évolution du commerce depuis 10 ans puis d'aborder les perspectives et enjeux pour le commerce de demain face aux nouveaux modes de consommation, ainsi que les moyens d'adaptation du SCoT face à ce phénomène. Cette matinée a aussi été aussi l'occasion de présenter la démarche d'élaboration du DAACL.

II. Le DAACL au sein de la démarche d'élaboration du SCoT du Roannais

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) est un outil du schéma de cohérence territoriale (SCoT) destiné à orienter l'aménagement du territoire concernant le commerce (y compris la logistique associée) et l'artisanat. Ce document étant intégré au SCoT, il est élaboré dans le cadre de la procédure d'élaboration du SCoT du Roannais.

Ce document d'aménagement permet notamment de déterminer les conditions d'implantation :

- Des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable ;
- Des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux ;
- De certains secteurs d'implantation périphérique et des centralités urbaines à enjeux spécifiques (au regard des principes de localisations préférentielles des commerces prévus par l'article L. 141-5 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le DAACL détermine aussi le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques de ces secteurs ;
- Les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire et de certains autres critères.

Les prescriptions du DAACL s'imposent notamment :

- À certains documents de planification, dont les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi), les documents tenant lieu de PLU, les cartes communales (CC), les plans de mobilité (PM ou PDM) ... ;
- À certains programmes et projets opérationnels : zones d'aménagement différé (ZAD) et périmètres provisoires de ZAD, zones d'aménagement concerté (ZAC), projets soumis à autorisations d'exploitation commerciale (AEC) ou à autorisation au titre des établissements de spectacles cinématographiques, etc.

III. Les participants

L'évènement a rassemblé les participants suivants :

| | | |
|-----------------|---------------|--|
| Jean-Marc | AMBROISE | Commune de Saint Forgeux Lespinasse |
| Céline | AURELLE-HEDUY | Ville de Roanne |
| Jacky | BARRAUD | Commune de Riorges |
| Catherine | BIGAY | Commune de Changy |
| Laurence | BOYER | Commune de Coutouvre |
| Yves | CROZET | Commune de Saint Germain la Montagne |
| Jean-François | DAUVERGNE | Commune de Régnv |
| Hervé | DAVAL | Commune de Saint Vincent de Boisset |
| Alexandra | DAVAL | Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône |
| Guylène | DERRIEN | Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône |
| Patrice | ESPINASSE | Commune de Juré |
| Catherine | FIORE | Charlieu Belmont Communauté |
| Dominique | GEAY | Commune de Saint Symphorien de Lay |
| Frédéric | GOUTAUDIER | Commune de Renaison |
| Patricia | GOUTORBE | Commune de Changy |
| Marine | GROLIER | Commune de Saint Germain Laval |
| Charles | LABOURÉ | Commune de Chérier |
| Michel | LAMARQUE | Charlieu Belmont Communauté |
| Aldo | MARCUCCILLI | Commune de Villerest |
| Eric | MARTIN | Commune de Pouilly les Nonains |
| Jean-Luc | MATRAY | Commune de Belmont de la Loire |
| Marie-Christine | MURON | Commune de Saint Germain Laval |
| Chantal | PAIRE | Commune de Saint Romain la Motte |
| Elodie | PETITBOUT | Communauté de communes du Pays d'Urfé Communauté de communes des Vals d'Aix et Isable |
| Eric | PEYRON | Commune de Mably |
| Didier | PONCET | Commune de Crémeaux |
| Vincent | ROGER | Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône |
| Sophie | ROTKOPF | Ville de Roanne |
| Jacques | TRONCY | Commune de la Pacaudière |
| Maddy | VALLET | Ville de Roanne |
| René | VALORGE | Commune de Saint Denis de Cabanne |
| Gilbert | VARRENNE | Commune de Saint Romain la Motte |
| Patricia | WOLTERS | Commune de Saint André d'Apchon |

Ont également participé au séminaire en qualité de PPA (Personnes Publiques Associées) :

| | | |
|----------|------------|---|
| Frédéric | DALAUDIÈRE | Chambre de commerce et d'industrie Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne |
| Frédéric | MUSSET | Direction Départementale des Territoires de la Loire |
| Jocelyne | PANSERAT | Chambre de commerce et d'industrie Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne |
| Corinne | WRIGHT | Direction Départementale des Territoires de la Loire |

Propos introductif du Président

Je vous remercie de votre présence pour ce séminaire, auxquels ont été invités les Maires des 104 communes, les Présidents et Vice-Présidents délégués au commerce des EPCI, ainsi que les Personnes Publiques et Associées.

Ce séminaire marque le lancement des travaux à venir pour construire ensemble le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL), document clé pour le futur Schéma de Cohérence du Roannais. C'est un document –et cela est valable pour tout le SCoT – qui, pour se construire, va nécessiter la collaboration des acteurs du territoire, et au premier rang desquels, les élus locaux.

Vous le savez, nous vivons dans une époque de transformation rapide et profonde, où les attentes des consommateurs, les modèles économiques, et les technologies évoluent à un rythme sans précédent. Ces changements ont des conséquences importantes sur l'aménagement de notre territoire : la taille et localisation des nouvelles implantations commerciales évoluent, les commerces du centre-ville ont de plus en plus de difficultés à vivre, des sites logistiques sont construits, le nombre de colis livrés explose... Ces transformations offrent évidemment des opportunités de croissance, mais aussi des risques de déstabilisation de l'existant, de fragilisation de notre tissu économique.

Vous l'avez constaté au cours des dernières décennies : lorsque les grandes zones commerciales se sont implantées en périphérie des villes, les commerces de nos centres-villes sont nombreux à avoir fermé. Vous l'avez aussi constaté, ces dernières années, nous avons connu une dissémination de nouvelles implantations le long des axes routiers, profitant des flux pendulaires. Je pense à des boulangeries ou de grands primeurs. Évidemment, ces surfaces répondent en partie à une aspiration des habitants, à leurs habitudes de vie, de travail.

Mais on voit surtout, dans tous les centres ville, centre bourg, leurs effets négatifs, avec la disparition des boulangeries, des boucheries, des primeurs de quartiers et de nombreux autres commerces.

Ces effets négatifs existent partout en France. Il s'agit d'une tendance nationale et le législateur a donné des outils aux territoires pour y répondre : je pense aux autorisations d'exploitations commerciales (AEC) qui permettent la saisine pour les grands projets de la CDAC ; mais aussi, et surtout, aux outils dont disposent les territoires dans leurs documents, tel que le SCOT, et les PLU, au travers de leur règlement, pour réglementer les secteurs d'implantations artisanales, commerciales ou logistiques.

Cette législation qui permet la régulation, et derrière les efforts déployés par les territoires en adaptant leurs documents, a permis bien souvent de limiter l'hémorragie de nos centres-villes et centres bourgs et de maintenir un équilibre qui reste fragile.

Évidemment, il n'est jamais simple de prendre la décision de réguler, quand nous sommes dans un pays où la liberté d'entreprendre est une liberté fondamentale, inscrite dans notre histoire.

Pourtant, en matière commerciale, artisanale et logistique, c'est certainement une nécessité, pour garantir la cohérence du développement de notre territoire. Pour éviter que les politiques publiques

qui sont portées par ailleurs ne soient contrariées voire neutralisées par des implantations commerciales mal dimensionnées, mal localisées.

Il ne sert à rien pour les territoires de réfléchir à leur centre-bourg, à permettre aux populations jeunes, ou âgées de pouvoir s'y déplacer à pied, s'il faut prendre la voiture pour aller faire ses courses car les commerces ont fermé. Il ne sert à rien de vouloir défendre notre territoire et nos produits agricoles, d'organiser de circuits courts, si c'est pour voir les petits commerces disparaître, au profit de grandes chaînes qui vendent des produits achetés à l'étranger.

C'est pour cela que le DAACL a du sens, et qu'il est nécessaire, afin de construire ensemble des règles pour que le développement du commerce soit gagnant pour les territoires et les habitants sur le long terme. Mais avant de réguler, il faut comprendre : comprendre ce qui se passe actuellement, comprendre les tendances de consommation et la façon dont les enseignes y répondent, comprendre quelles sont les difficultés que les tendances actuelles vont poser à l'avenir. Cette compréhension du contexte général est l'objet du séminaire d'aujourd'hui.

Pour cette présentation, nous sommes accompagnés par le Cabinet de David LESTOUX, qui a été chargé par le Syndicat Mixte du SCoT de nous accompagner dans l'élaboration du DAACL. Aussi, sans plus attendre je laisse la parole à David LESTOUX, qui va dans un premier temps faire une présentation des tendances à l'œuvre, puis qui organisera un temps d'expression des élus.

Hervé DAVAL

Président du Syndicat mixte du SCoT du Roannais



Intervention de Lestoux et Associés

I. Introduction de Monsieur David LESTOUX

Tout change mais ce n'est pas grave : nous vivons une période de transformation forte du commerce (la dernière remonte à 1968-1973 avec une nouvelle organisation du territoire, des mobilités et la crise de l'énergie). La période actuelle ressemble beaucoup à cette période en termes de changement des modes de consommation avec le digital, la crise de l'énergie... Il y aura un avant et un après 2019, car tout change en matière de commerce.

Lors de la rédaction du DAACL, il s'agira de gérer le commerce jusqu'en 2040. Le sujet est de comprendre la grande transformation qui s'annonce et de se demander ce que seront les enjeux du commerce de demain.

Depuis 1 an, 47 enseignes de prêt à porter de moyenne gamme ont fermé, beaucoup d'enseignes sont en difficulté (Casino, Cora, Maison du monde...). Les patrons de supermarché disent que la fréquentation a baissé. Ainsi, on constate que tous les points de repère changent : Action est devenue l'enseigne préférée des Français, Décathlon annonce que ses magasins deviendront des showrooms pour développer la livraison à domicile et l'achat d'occasion ainsi que la location.

Demain, en matière commerciale, il va falloir faire de la transformation plus que de la construction car tout ce qui tient aujourd'hui, c'est soit le low-cost soit le premium !



II. Un changement de modèle de consommation

En France, on constate une **surproduction des m² commerciaux** : entre 2012 et 2020, la surface de plancher commercial a augmenté de 26%, sans que la consommation dans les commerces physiques ne suive la même trajectoire. Il en va de même de l'emploi dans le commerce, qui est quasiment stable sur la période. Aussi, la justification selon laquelle « créer des m² pour créer de l'emploi » n'existe plus. Ainsi, en 15 ans, notre pays est passé de 332 m² de surface commerciale pour 1000 habitants à 381 m² pour 1000 habitants. Avons-nous trop de m² aujourd'hui ? On constate que chaque m² rajouté sur un marché déjà tendu vient déstabiliser les enseignes présentes. De plus, cette surproduction de m² s'est réalisée en même temps qu'un changement de consommation (la population consomme moins depuis la crise sanitaire et le commerce digital continue de se développer).

La croissance du digital : l'évolution potentielle du chiffre d'affaires du e-commerce nécessitera des m² en entrepôts logistique. Le digital aura un impact à la fois sur le commerce existant (qui devra innover) et sur la construction d'entrepôts logistiques.

La montée de la seconde main : le développement de la seconde main s'accélère depuis la crise sanitaire. Ce secteur représente aujourd'hui 15 % de la part de marché de l'équipement à la personne. Ce nouveau mode de consommation plus durable nécessitera moins de surface et aura un impact sur les flux logistiques.

Les nouvelles fonctions alimentaires : À quoi ressemblera l'offre alimentaire de demain ? Il y a actuellement une tension importante sur certaines grandes enseignes alimentaires (Cora, Casino). Globalement, le chiffre d'affaires de toutes les grandes surfaces est en baisse. La taille des hypermarchés de demain va évoluer. Les enseignes de discount comme Lidl et Aldi sont en pleine expansion, s'implantant dans les interstices, entre les centres-villes et les périphéries, et misant sur une stratégie de petites surfaces. Tout milite pour des magasins plus petits et de nouveaux formats de proximité : Biocoop commence à s'implanter chez Décathlon et Darty commence à s'implanter chez Carrefour. Ainsi, la tendance est à la réutilisation des coques existantes. Parallèlement, le marché du bio est en croissance mais de plus en plus d'opérateurs développent le bio et déstabilisent ce marché.

Aujourd'hui, l'offre commerciale est supérieure à la demande. Le SCoT ne doit pas être simplement régulateur mais doit être transformateur, aider à réinventer le commerce de demain. Il faudra prendre en compte les changements à venir de la génération Z (nés après 1996) : il s'agit de la 1^{ère} génération qui a moins le permis de conduire ou de voiture (pour raison financière ou de choix de vie). Il s'agit de la 1^{ère} génération qui n'a pas connu le monde sans digital et qui a eu des cours de développement durable depuis la maternelle. Il s'agit aussi d'une génération qui aime le commerce physique pour des enjeux de convivialité : il y a un véritable enjeu du développement des bars et restaurants.

III. Des centres-villes et entrées de villes à réinventer

Le centre bourg de demain sera-t-il le centre historique ou un rond-point ?

La France est le pays d'Europe qui a mis en place le plus d'aides et de programmes pour les centres bourgs. Pourtant, ces aides et programmes ne fonctionnent pas bien car nous construisons des centres-villes « bis ». Le commerce est vraiment un sujet intercommunal : si nous développons les magasins sur les ronds-points, nous n'arriverons pas à redynamiser les centres bourgs.

A-t-on le droit pour réguler les implantations commerciales ?

Si la liberté d'entreprendre est protégée par la loi et la jurisprudence, des limitations peuvent être apportées si elles sont justifiées par l'intérêt général. Ainsi, les possibilités d'intervention sont notamment codifiées par les textes européens : La directive Services de 2006 (complétée par une jurisprudence : l'arrêt Visser de 2018) fixe les conditions d'intervention des collectivités en matière d'implantation des activités économiques et donc de commerce. La législation européenne admet donc des limites aux grandes libertés économiques si ces atteintes à la liberté sont justifiées par une raison impérieuse d'intérêt général (protection de l'environnement, aménagement du territoire, protection des consommateurs, protection des centres-villes)

Comment réinventer les entrées de ville ?

Ne sommes-nous pas en train de faire des centres villes « bis » en périphérie ? Il s'agit d'un sujet important car les opérateurs de périphérie vont devoir se réinventer.

Vers quoi fera-t-on évoluer les zones commerciales situées en périphérie ? Les besoins et pratiques de la jeunesse et l'augmentation du nombre de seniors questionnent le commerce de demain. D'autant que déjà, aujourd'hui, sur 100 m² de surface commerciale créées ces 10 dernières années, 40 ou 50 m² sont vacants.

Comment gérer le foncier des entrées de ville ?

Il s'agit du cas des parkings qui constituent des réserves importantes de foncier à l'heure du ZAN. Le rôle du SCoT sera de se demander ce qu'on accepte de faire d'ici 2040 sur ces parkings. C'est un élément de débat important tout comme la question d'autoriser les ombrières photovoltaïques sur ces parkings (cela fige le foncier pendant 15 ans).

Comment faire muter les zones déconnectées ?

Les zones déconnectées sont les zones où il n'est possible de s'y rendre qu'en voiture. Elles seront les premières impactées. L'avenir des espaces uniquement dédiés à l'automobile pose question car il y aura un retour à la proximité qu'il va falloir anticiper.

Comment anticiper les nouveaux formats alimentaires ?

Le commerce de demain verra se développer les distributeurs automatiques pour récupérer les courses ou achats en drive piéton. Il pourra s'agir de formats hybrides entre distribution et logistique.

Comment intégrer les nouvelles formes (et lieux) de commerce ?

Le SCoT va devoir gérer les nouvelles formes de commerce (drive piéton, distributeurs automatiques de colis...) qui pourront s'installer aussi autour des aires de covoiturage, des gares : le SCoT devra réglementer ces nouvelles localisations.

Comment gérer la logistique ?

Chaque milliard d'euros dépensé sur le web fait naître un besoin de 100 000 m² d'entrepôts.

Le sujet sera, pour le SCoT, le développement des petits entrepôts : où les mettre ? Faudra-t-il les obliger à faire des étages ?

Comment spatialiser les fonctions de convivialité ?

La valeur de demain sera la convivialité qui répondra à un besoin de sociabilisation et ce sera la seule valeur qui permettra aux commerces de résister. Comment réguler l'implantation des bars et restaurants ? Où les mettre : en centre-ville ou en périphérie ?

Comment préparer le commerce aux transitions ?

Comment rend-on le commerce adapté au réchauffement climatique ? Le SCoT pourra se poser la question de mettre des bonus/malus à la conception des zones commerciales, de mettre des conditions sur la qualité environnementale des constructions en périphérie. Ces exigences permettront aussi de réguler, via une exigence environnementale, les constructions en périphérie.

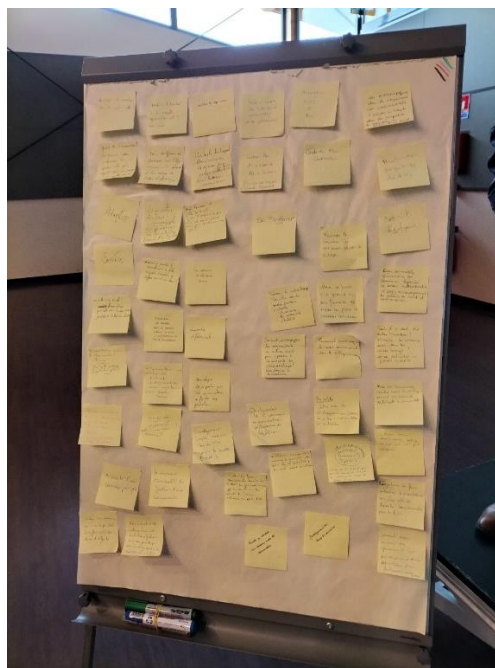
Comment préserver les centres-villes ?

L'enjeu est la préservation des centres villes face aux zones commerciales. Le SCoT ne devra pas se limiter à ne parler que du commerce mais devra aussi en réfléchir à un volet centralité. En effet, les centres-villes ne fonctionnent que si plusieurs conditions sont réunies :

- un nombre suffisant d'habitants (avec un habitat adapté aux nouveaux parcours résidentiels),
- une fonction économique (conserver une fonction emploi et lieu d'échange),
- une identité (créer un attachement, un point de repère, une fierté),
- des services (répondre aux besoins non-marchands des habitants, notamment les professions médicales) : là où seront les professions médicales seront les flux. Il s'agira aussi de réguler la médecine de demain et la spatialisation médicale sera à mettre en lien avec la spatialisation commerciale.

IV. Atelier

Les participants ont été invités à noter les points les plus importants à relever pour le futur DAACL



Principaux échanges avec les participants

Évolution de l'habitat au regard des nouvelles générations

Question : Quelle sera l'évolution de l'habitat au regard des nouvelles générations ?

Réponse : Aujourd'hui, beaucoup de rénovations sont entreprises, mais peu de transformations. Il faudra peut-être imaginer d'autres formes de logements, y compris des logements en colocation, même dans les logements sociaux. Il faudra également traiter le cas des commerces vacants au rez-de-chaussée : les transformer en lieux collectifs, buanderies, garages à vélos, etc. Les formes d'habitat devront être repensées pour s'adapter à la nouvelle génération et aux seniors.

Enjeux territoriaux et souveraineté des maires

Question : Comment imposer des mesures qui ne correspondent pas à la vision des maires, tout en traitant simultanément tous les sujets abordés et en pensant à long terme ? Comment aborder la vision de l'évolution à venir du commerce qui n'est pas partagée par tous les élus locaux ?

Réponse : Le SCoT nécessitera beaucoup de pédagogie pour aboutir à une réflexion globale et une stratégie partagée.

Centralités

Question : Quelle stratégie adopter pour la reconversion des grandes zones commerciales et la préservation des centralités dans chaque ville/village ?

Réponse : L'enjeu sera de redynamiser les centres bourgs.

Commerce et ruralité

Question : Pourquoi la question du commerce et de la ruralité est-elle absente de la présentation ?

Réponse : Il conviendra dans le SCoT de définir l'écosystème actuel (recueil des ventes directes à la ferme...). La vitalité du commerce en zone rurale dépendra de ce qui sera fait sur les ronds-points et des flux domicile-travail. Il faudra s'interroger sur les moyens de faire jouer la complémentarité entre l'offre alimentaire et la vente directe. Il faudra aussi tenir compte du fait que les habitants des communes rurales travaillent souvent dans les zones urbaines : faut-il installer des distributeurs automatiques, des marchés, food trucks ? Il faudra réinventer le modèle commercial en zone rurale : mettre de la convivialité ; adapter les horaires d'ouverture aux retours de travail.

Implantation des surfaces commerciales

Question : Existe-t-il un moyen juridique de lutter contre l'implantation des surfaces de moins de 300 m² le long des flux routiers ?

Réponse : Le SCoT peut interdire le développement du commerce en dehors des centralités, à charge pour les communes de bien définir le bon périmètre de centralité dans leur PLU/PLUi.

Avenir du commerce indépendant

Question : Quel avenir pour le commerce indépendant ?

Réponse : La période qui s'ouvre sera favorable à ce type de commerce. Les commerces franchisés souffrent actuellement car les grandes enseignes ont fragilisé leurs revendeurs par leur offre digitale parallèle. La force du commerçant indépendant sera de repenser son commerce en réinventant des services et des nouveaux modèles.

Avenir des halles alimentaires

Question : Quel avenir pour les halles alimentaires ?

Réponse : Elles ont un avenir important car elles répondent au besoin de convivialité, mais il faudra réfléchir à des horaires adaptés aux clients.

Commerce des petits villages et vente directe des agriculteurs

Question : Comment le SCoT peut-il favoriser l'implantation du commerce dans les petits villages et soutenir la vente directe des agriculteurs ?

Réponse : Le SCoT doit faire en sorte que le commerce s'implante là où c'est bon pour l'intérêt général en créant un écosystème favorable (attention à ne pas éparpiller les commerces et services, mais à concentrer les espaces d'implantation pour pouvoir créer des polarités).

Mobilisation des élus locaux

Questions : Comment surmonter la difficulté pour les élus présents de devenir des ambassadeurs de cette présentation et de mobiliser les élus locaux ?

Réponse : Des réunions seront organisées dans chaque intercommunalité.

Adaptation des commerces de proximité

Question : Les commerces de proximité ont suivi les populations (dans les communes périurbaines notamment), quelle est leur situation actuelle ?

Réponse : Les centres urbains se sont adaptés vers le commerce de destination, mais la digitalisation remet cela en cause et les commerces de proximité reviennent. En conséquence, beaucoup de friches devront être gérées. Les zones de chalandises vont se restreindre car les gens se déplacent moins, mais cela dépendra de la capacité à ramener des habitants en centre-ville. En matière de commerce, l'objectif a toujours été d'étendre la zone tertiaire en périphérie, le sujet de demain sera de refaire des zones primaires denses

Conclusion

Hervé DAVAL clôture la présentation en précisant que le SCoT contient le mot « cohérence ». En matière de commerce, il faut trouver une cohérence à l'échelle du territoire car ce qui est fait dans une commune aura des conséquences sur les communes limitrophes. Si le SCoT ne se substitue pas au rôle des maires en la matière, il doit être le garant de la cohérence commerciale à l'échelle du territoire et doit construire une vision d'ensemble.

La préservation du commerce de proximité ne pourra se faire qu'avec l'ensemble des élus en regardant au-delà de l'existant. Cela nécessitera d'avoir une vision du commerce du futur. L'objectif n'est pas de contraindre mais de construire ensemble, de partager les constats et de les traduire ensemble par une adhésion commune des élus locaux.