Observatoire du SCoT des Vosges Centrales

FLASH INFO NUMÉRO 5

SOMMAIRE

Edito 1

Commerces traditionnels 2

Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) 3

Caractéristiques des GMS 4

Locaux commerciaux neufs 5

Comportements d'achat des ménages 6

Zones d'activités commerciales 8

L'édito du Président

Mieux intégrer le commerce dans le projet d'aménagement du SCoT

Le commerce fait partie de notre vie quotidienne. Toutefois, Il a connu d'importantes transformations aux cours des dernières décennies. Les grandes et moyennes surfaces ont remis en question le commerce traditionnel. Aujourd'hui, de nouvelles mutations se profilent à nouveau à l'horizon avec l'essor du hard-discount, du e-commerce, mais aussi le regain de faveur pour le commerce de proximité. Si le commerce occupe une place importante de la vie économique des ménages, il contribue aussi fortement à l'attractivité des territoires et les Vosges Centrales rayonnent au-delà du périmètre actuel du SCoT dans ce domaine.

La gouvernance commerciale change aussi sous l'effet de la règlementation européenne et des lois Grenelle. Les préoccupations d'aménagement du territoire prennent le pas sur les critères économiques pour les autorisations de projets commerciaux avec toujours comme leit-motiv une gestion économe des sols, une meilleure accessibilité par les transports en commun, la consolidation des centralités urbaines et surtout une meilleure intégration des implantations commerciales dans les projets d'urbanisme.

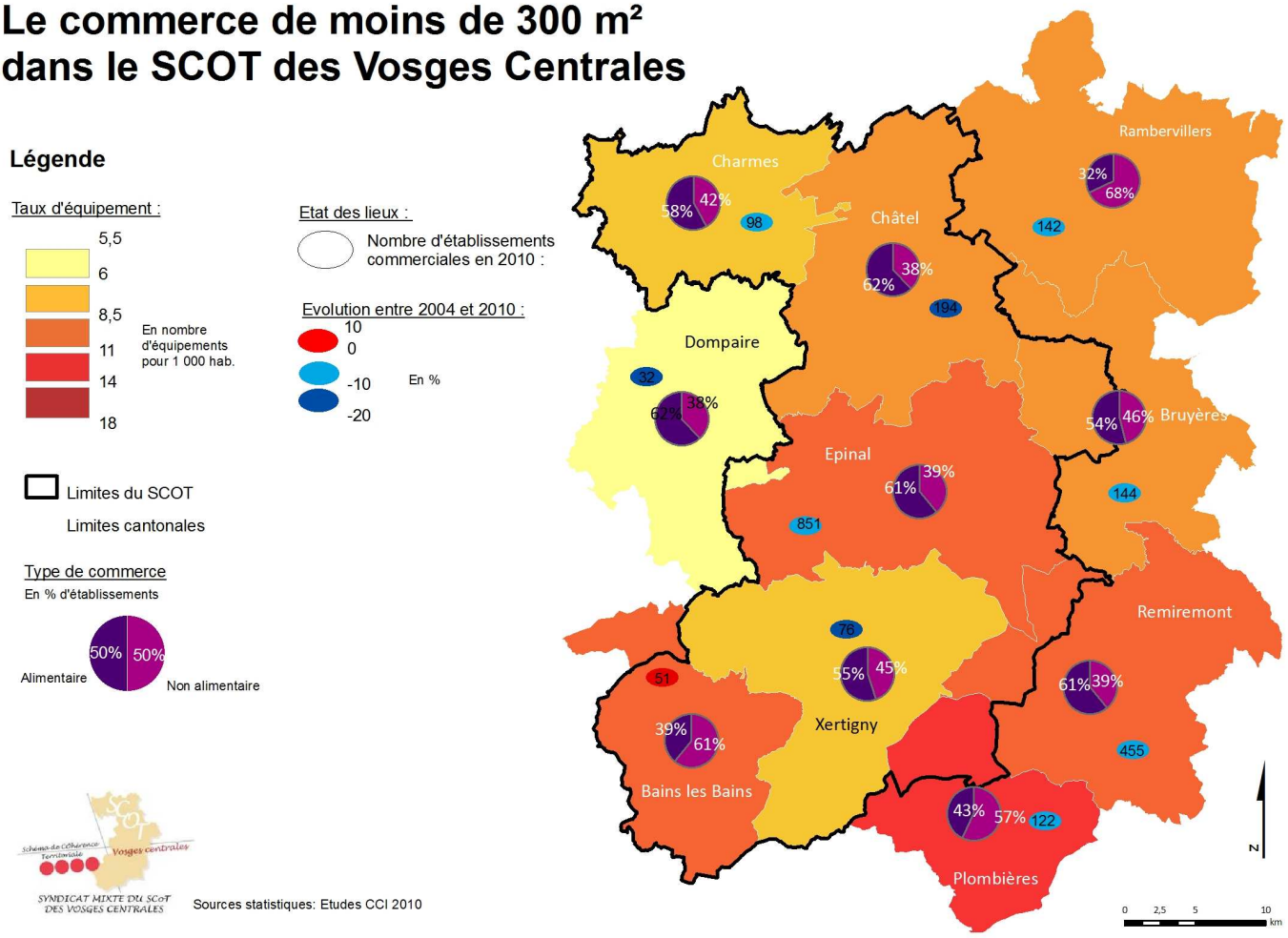
Désormais, c'est aux élus du Syndicat du SCoT qu'il appartiendra de réguler les implantations commerciales au travers du document d'orientation commerciale (DAC). Le Schéma de Cohérence territorial devra indiquer de grandes orientations pour le développement du commerce et désigner les zones périphériques où devront s'installer les commerces de plus de 1 000 m² de surface de vente qui souhaitent être hors du tissu urbain existant. Mais chaque commune ou intercommunalité devra également affiner ces orientations dans ses plans locaux d'urbanisme. Dans la suite de l'évaluation de la consommation foncière des zones d'activité à mi-parcours, je vous propose de vous engager dans cette nouvelle réflexion sur le commerce à l'occasion de la mise en compatibilité du SCoT avec les lois Grenelle.

En bref.....

- **Baisse du commerce traditionnel et augmentation des grandes et moyennes surfaces entre 2004 et 2010,**
- **Bon niveau d'équipement commercial par habitant** mais des déséquilibres entre les agglomérations urbaines principales et les communes plus rurales,
- **Attractivité d'Epinal et de certaines communes périphériques en lien avec la commercialisation de nouvelles zones d'activités,**
- **Un faible taux d'évasion commerciale** dans les comportements d'achat des ménages,
- **Une emprise commerciale qui dépasse le périmètre du SCoT.**

Commerces traditionnels

Le commerce de moins de 300 m² dans le SCOT des Vosges Centrales



Les limites du territoire du SCoT n'incluent pas un nombre entier de cantons. Le périmètre d'étude a donc été élargi à l'ensemble des cantons. Les cantons d'Epinal Est et Epinal Ouest ont été regroupés.

Source : Rapport d'analyse de l'offre commerciale et de son évolution sur le territoire du SCoT des Vosges Centrales par la CCI des Vosges –Février 2012 -

Recul de l'offre en commerces traditionnels

➡ Une offre commerciale traditionnelle en diminution de 6,8 % entre 2004 et 2010

Le nombre de commerces traditionnels a diminué de 6,8 % entre 2004 et 2010 dans le périmètre d'étude élargi du SCoT soit un peu plus que la moyenne départementale (- 5,5 %). Cette chute a surtout été sévère dans les cantons de Xertigny (- 20 %), de Charmes (-13 %). Elle est moins marquée dans les Cantons d'Epinal (-5 %). Seul, le canton de Bains-les-Bains a gagné 4 commerces. Les fonctions thermales et l'éloignement des grands centres urbains expliquent sans doute le maintien de l'offre commerciale traditionnelle dans ce secteur.

➡ Chute importante de l'offre dans le secteur alimentaire

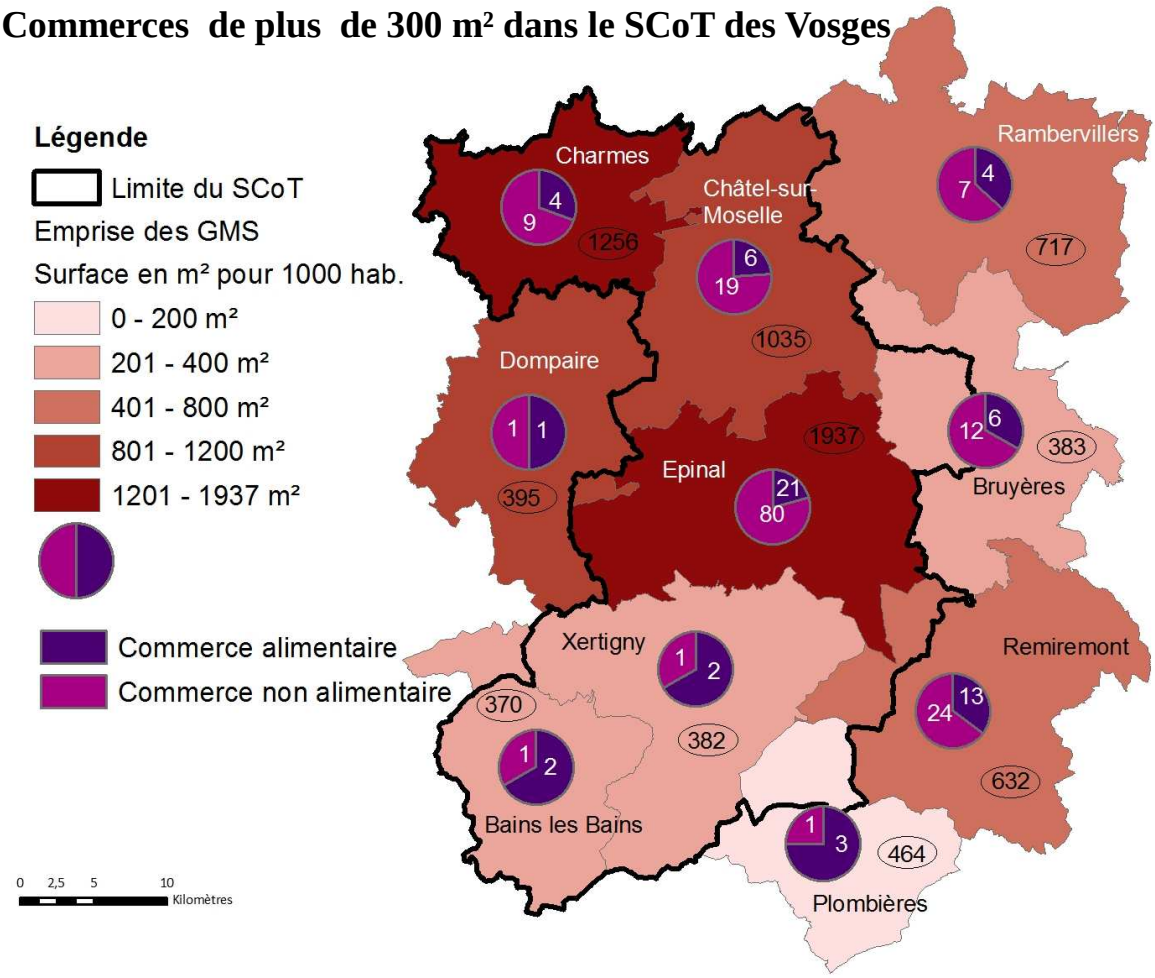
Les catégories de commerces les plus marquées par la fermeture sont le secteur de l'épicerie (-23,6 %), de l'équipement de la maison (-19,7 %) et de la boulangerie (-14,6 %). Le secteur du commerce de l'automobile et celui de la restauration sont en progression (respectivement + 10,5 % et +8,9 %).

➡ Un taux élevé d'équipement par habitant dans les cantons d'Epinal

Le niveau d'équipement pour 1 000 habitants est plus important dans les cantons les plus urbanisés notamment ceux d'Epinal et hors SCoT (16 établissements pour 1 000 habitants et 18 ‰ pour la ville d'Epinal), de Remiremont (14 établissements pour 1 000 habitants) et de Plombières (17 établissements pour 1 000 habitants).

Grandes et Moyennes Surfaces

Commerces de plus de 300 m² dans le SCoT des Vosges



Développement et concentration des grandes et moyennes surfaces

➡ Le niveau d'équipement en GMS par habitant plus élevé dans les cantons d'Epinal

La diminution du commerce traditionnel est la conséquence de la concentration et de l'augmentation des surfaces de vente des magasins au cours des dernières décennies. Entre 2004 et 2010, le nombre de Grandes et Moyennes Surfaces a progressé de 17 % dans les Vosges Centrales et de 20 % dans l'ensemble du département. En surface de vente, la progression est encore plus forte (30 % dans les Vosges). En 2010, le taux d'équipement par habitant est le plus élevé dans le canton d'Epinal (1 937 m² pour 1 000 hab).

➡ Selon le Schéma de Développement Commercial, un haut niveau d'équipement par habitant

Le Schéma de Développement Commercial (SDEC) 2004-2008 faisait le constat d'une couverture commerciale importante dans le département des Vosges, supérieure à la moyenne régionale et nationale. Les perspectives d'évolution démographique conduisaient à la conclusion d'une offre adaptée aux besoins sur le plan quantitatif. En revanche, les zones rurales pâtissaient d'une insuffisante offre en supérettes. Au plan qualitatif, il était relevé un manque dans certains domaines tels que le secteur « culture loisirs » (livre et disques), l'équipement de la personne et le bricolage-jardinage. Il est à noter qu'Epinal s'est renforcée dans ces secteurs commerciaux avec l'ouverture de la zone commerciale des Terres Saint Jean. On peut donc s'attendre à une relative satisfaction des besoins à l'échelle du territoire du SCoT, même si un déséquilibre de l'offre s'observe au profit de l'agglomération urbaine d'Epinal et de sa périphérie.

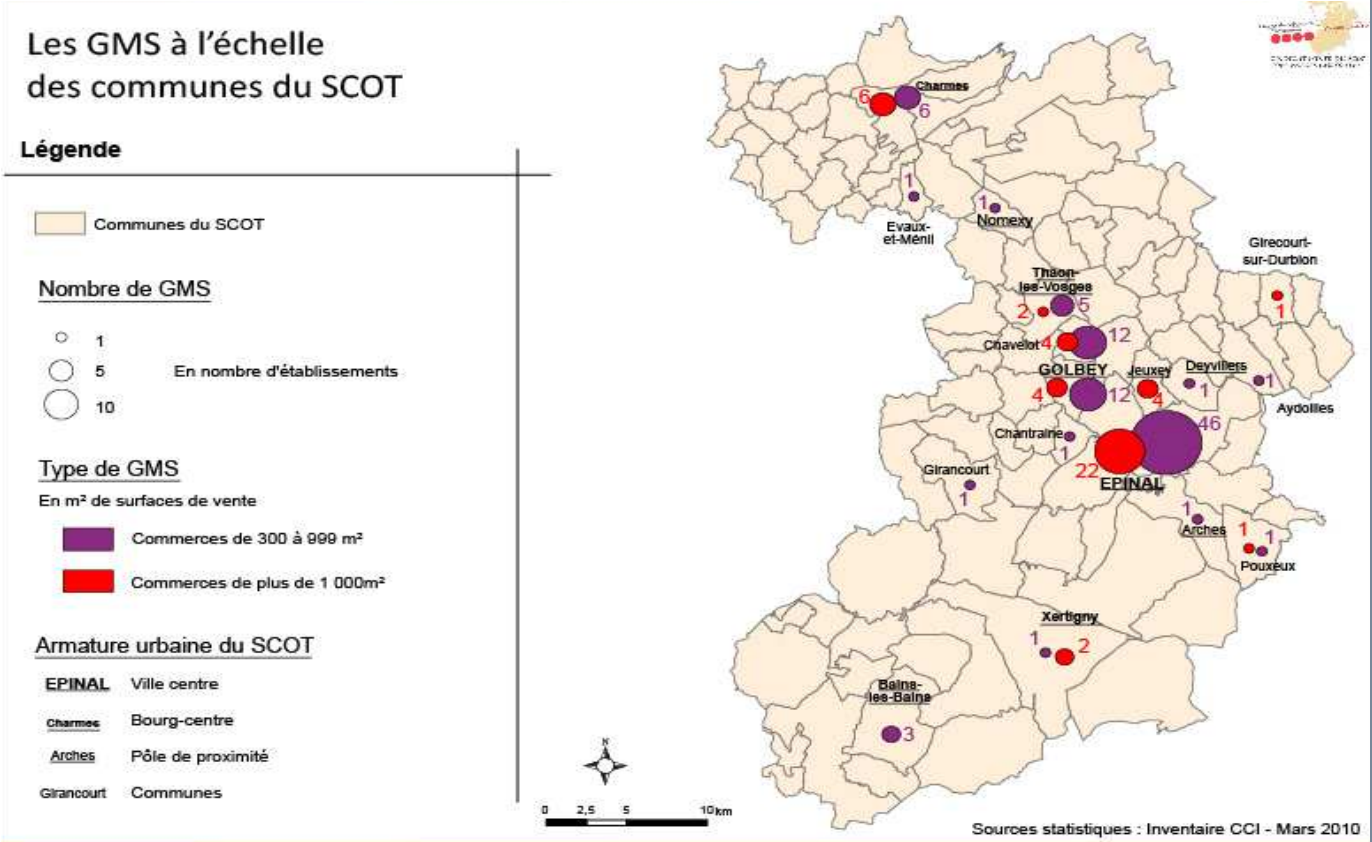
Rappel terminologique :

Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) : *commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m².*

Hypermarché *: magasin de commerce de détail non spécialisé, à dominante alimentaire d'une surface de vente égale ou supérieure à 2 500 m².*

Supermarché *: magasin de commerce de détail non spécialisé , à dominante alimentaire (au moins 65 % des ventes) d'une surface de vente comprise entre 400 et 2 500 m².*

Caractéristiques des GMS

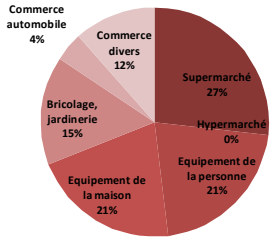


Concentration des GMS dans l'agglomération d'Epinal

➡ 139 GMS dans le territoire du SCoT essentiellement localisées dans le périmètre de la future agglomération d'Epinal

Le recensement de la CCI fait état de 139 GMS de plus de 300 m², localisées à 85 % dans le périmètre de la future agglomération d'Epinal. La moitié se situe à Epinal. Ces établissements commerciaux se répartissent entre 93 commerces dont la surface de vente est comprise en 300 et 1000 m² et 46 commerces de plus de 1 000 m² dont 5 hypermarchés et 8 supermarchés. Cette offre > à 300 m² correspond à 32 % de l'offre départementale soit l'équivalent du poids démographique du SCoT dans les Vosges.

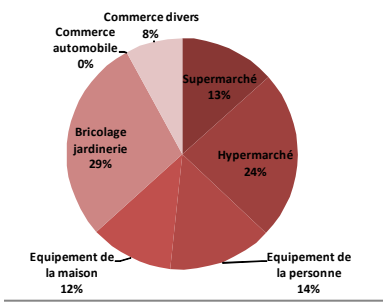
Surface de vente des GMS de 300 à 1000 m² par catégorie en 2010



➡ Plus d'un tiers de super ou d'hypermarchés dans les GMS > 1000 m²

46 commerces présentent une surface supérieure à plus de 1 000 m² soit 113 928 m² dont plus d'1/3 composé par les 5 hypermarchés (Carrefour à Jeuxey, Géant Casino à Epinal, Leclerc à Golbey, Leclerc à Charmes et SuperU à Thaon-les-Vosges) et 8 supermarchés (Simply-Market, Intermarché et Monoprix à Epinal, LIDL à Thaon-les-Vosges, SuperU à Pouxeux, Aldi et Colruyt à Xertigny et Match à Charmes). Les 11 magasins de bricolage et jardineries viennent ensuite avec 29 % des surfaces de ventes supérieures à 1000 m². Le reste est principalement dédié à l'équipement de la personne (9) ou de la maison (7).

surfaces de vente des GMS > 1 000 m² par catégorie en 2010

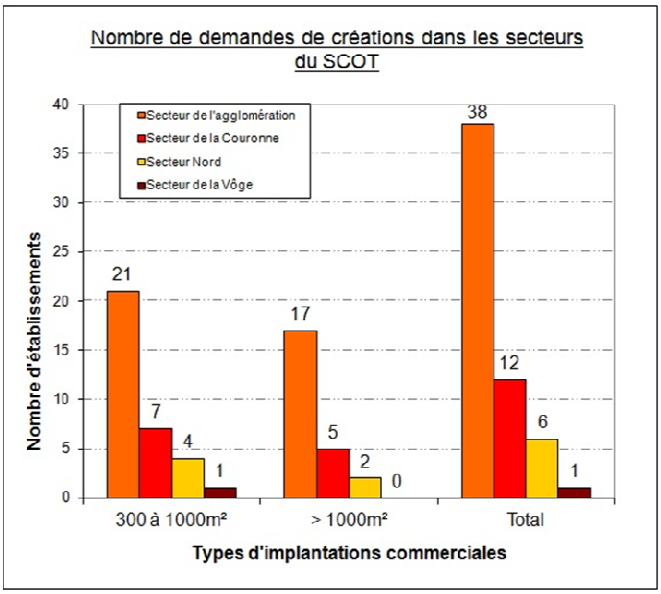


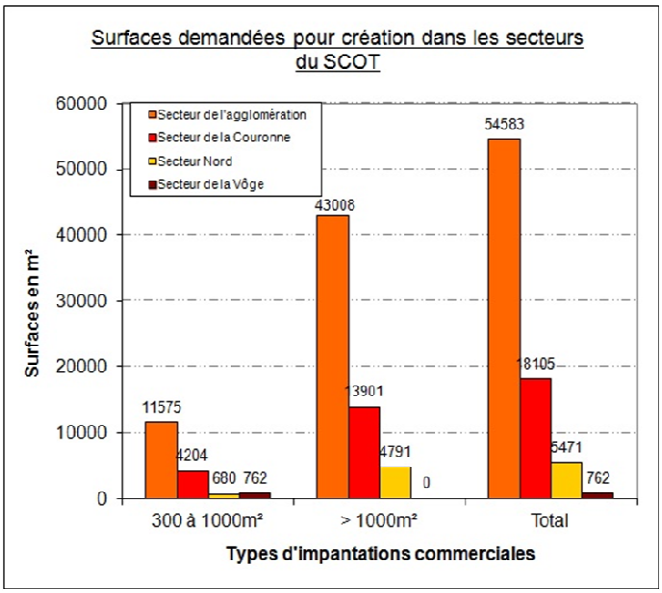
➡ Les grandes surfaces sont concentrées dans 8 communes

Les commerces de plus de 1000 m², soit un tiers du total sont situés pour moitié à Epinal. Le reste se répartit dans sa proche périphérie (4 à Jeuxey, 4 à Golbey, 4 à Chavelot) ou à Charmes (6 unités) et à Xertigny (2 unités). On note aussi une jardinerie à Gircourt-sur-Durbion et un supermarché à Pouxeux. La partie sud du SCoT est moins équipée mais bénéficie de la proximité relative des équipements du canton de Remiremont.

Locaux commerciaux neufs

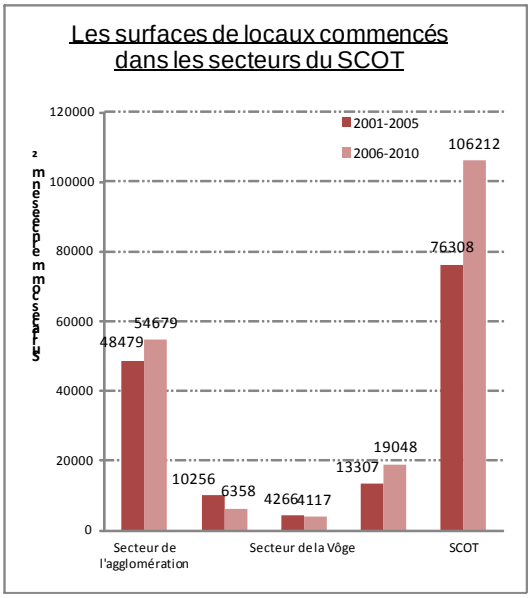
Concentration des constructions sur Epinal et sa périphérie

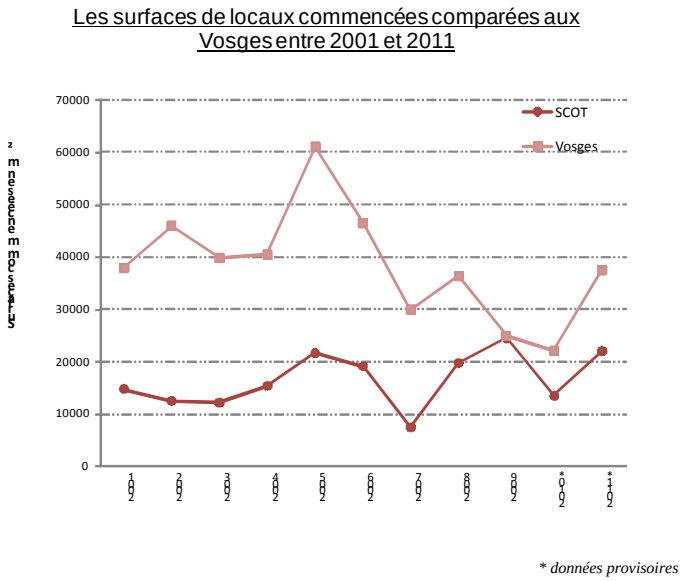




➡ **Forte demande d'implantation dans l'agglomération Epinal-Golbey entre 2006 et2011**

Avant 2009, les implantations commerciales de plus de 300 m² devaient faire l'objet d'une autorisation de la Commission Départementale d'Equipement Commercial (CDEC), fondée sur des critères économiques. La loi de modernisation de l'économie a ensuite relevé le seuil des surfaces de ventes concernées à plus de 1 000 m² sauf dans le cas des communes de plus de 20 000 habitants, avant que le Grenelle de l'Environnement ne viennent modifier à nouveau ce système. L'examen des demandes d'autorisation met en évidence l'attractivité d'Epinal et de la couronne à relier avec la commercialisation des grandes zones commerciales. Toutefois, il est à noter que les demandes ont fortement diminué en 2010 et 2011.





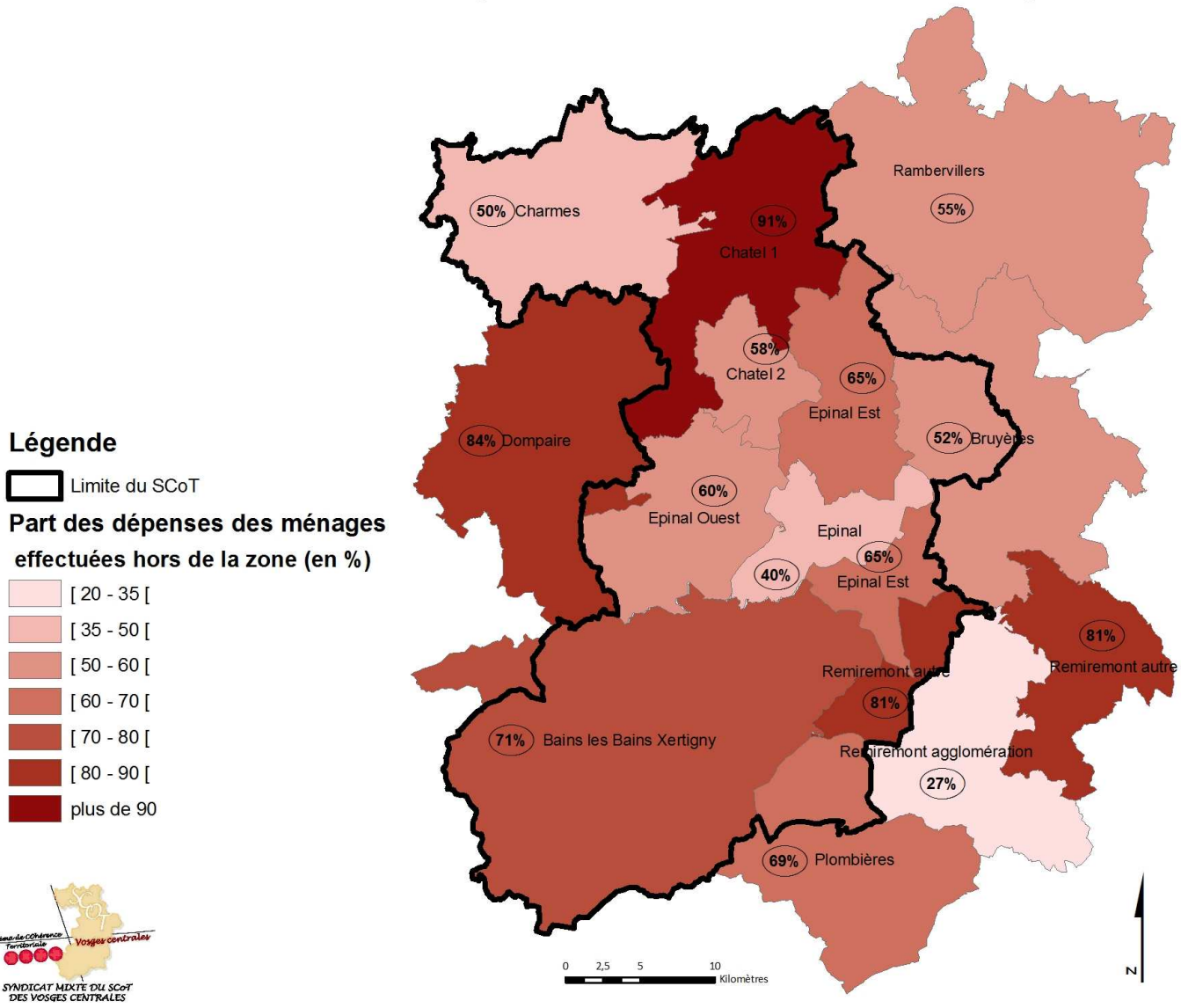
** données provisoires*

➡ **Recentrage de la construction neuve dans l'agglomération Epinal-Golbey et le Secteur nord**

La production de locaux commerciaux s'est intensifiée au cours de la seconde moitié des années 2000 pour atteindre 106 212 m² contre 76 308 m² entre 2001 et 2005. Elle a bénéficié principalement à Epinal, à Golbey, à Chavelot, à Charmes, à Jeuxey et à Thaon-les-Vosges. Les années 2007,2008 et 2009 ont été particulièrement productives à Epinal.

Comportements d'achat des ménages

Taux d'évasion commerciale par canton dans le SCoT des Vosges Centrales



➧ La grande distribution bénéficie de 68 % des dépenses des ménages

Les analyses de la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Vosges révèlent que les commerces de plus de 300 m² captent les deux tiers des dépenses des ménages vosgiens qui s'élèvent à 655 millions d'euros en 2010. La grande distribution bénéficie de 77 % de la part alimentaire et 17 % de la part non alimentaire. Le reste des surfaces spécialisées engrange 41 % des dépenses non alimentaires. Le commerce traditionnel ne représente pas plus de 24 % des dépenses totales et 17 % de la part alimentaire.

Source : Rapport d'analyse du comportement d'achats des ménages du SCoT des Vosges Centrales par la CCI des Vosges – d'après l'enquête 2010 de CCI Lorraine

NB : Les limites du territoire du SCoT n'incluent pas un nombre entier de cantons et certains cantons ont été subdivisés en raison du grand nombre d'habitants (Châtel 1 et Châtel 2,Epinal Est, Epinal Ouest et Epinal, Remiremont agglomération et Remiremont autre). Inversement d'autres ont été regroupés (Xertigny et Bains-les-Bains)

Comportements d'achat des ménages

Un Faible taux d'évasion commerciale hors du périmètre du SCoT

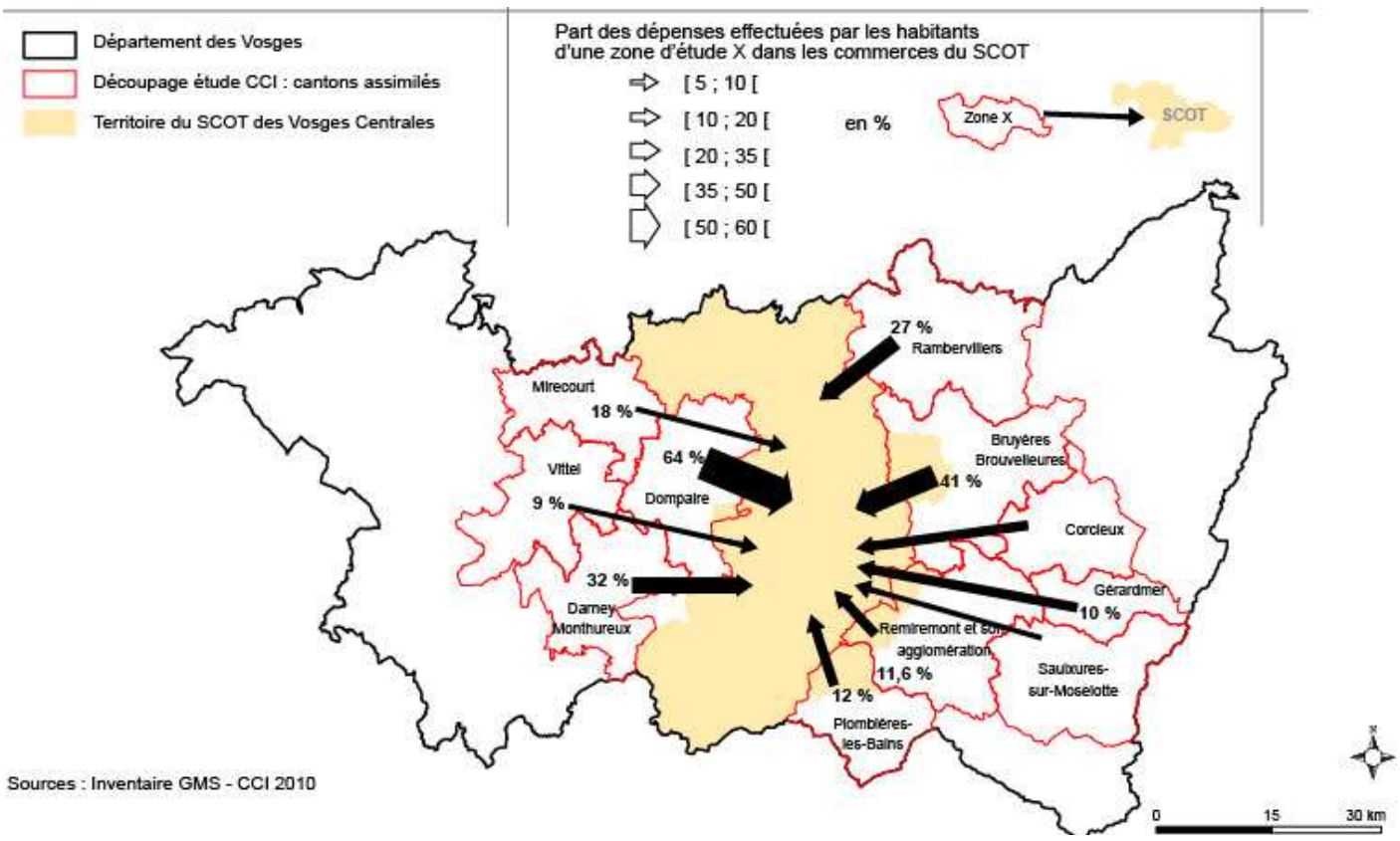
➧ Forte attractivité de l'agglomération d'Epinal

Les dépenses des ménages du SCoT s'effectuent principalement à Epinal (34 %); à Jeuxey-Carrefour (14 % avant les extensions); à Golbey-Leclerc (12 %) et à Thaon-les-Vosges et Chavelot (8 %).

➧ 83,3 % des dépenses des ménages sont effectuées à l'intérieur du périmètre du SCoT

Le taux d'évasion qui mesure les dépenses faites hors SCoT par les habitants est particulièrement faible. (83,3 % des dépenses commercialisables des ménages sont réalisées à l'intérieur des Vosges Centrales). Plus localement, les secteurs de Charmes et d'Epinal ont les taux d'évasion hors de leur propre zone les plus faibles. Au regard des inquiétudes qui se manifestent quant à l'éventuelle influence de l'agglomération nancéienne, il est à noter que le département de Meurthe-et-Moselle ne capte que 2 % des achats des ménages vosgiens, même si le taux est plus fort sur certains territoires comme par exemple le canton de Charmes (10 %). La part d'évasion par la vente par correspondance n'est que de 3 % et par Internet de 2 % bien que cette dernière soit amenée à se développer surtout en milieu rural.

Emprise commerciale du SCoT sur le reste du département des Vosges



Un rayonnement commercial qui dépasse les frontières du SCOT

➧ 23 % du chiffre d'affaire des commerces situés dans le SCoT sont réalisés grâce à l'apport des ménages extérieurs

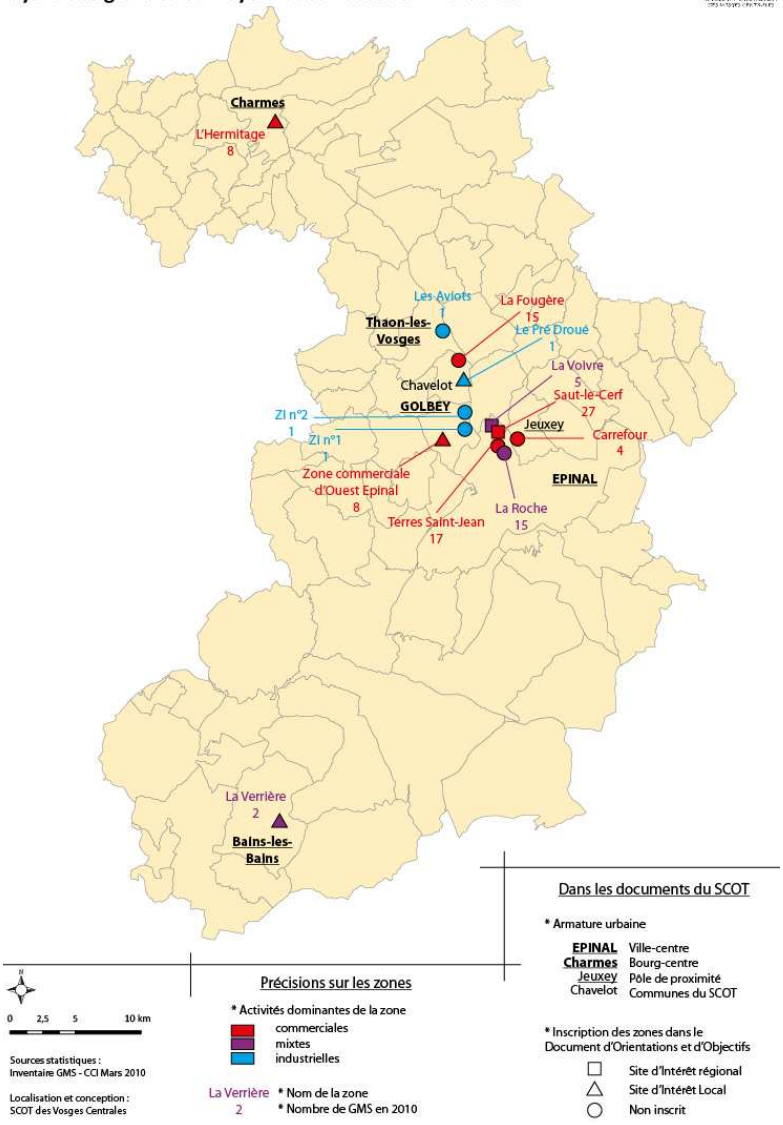
L'attractivité commerciale du territoire du SCoT est importante sur les cantons limitrophes du territoire, notamment ceux de Dompaire et de Bruyères-Brouvelieures et dans une moindre mesure ceux de Rambervillers, Monthureux-sur-Saône et Darney.

Observatoire du SCoT des Vosges Centrales

Zones d'activités commerciales

Faut-il de nouvelles zones commerciales ?

Les zones d'activités du SCOT ayant des grandes et moyennes surfaces commerciales



➡ Plus des deux tiers des GMS situées en zones d'activités économiques

Selon le travail de repérage effectué par Noémie Claudon durant son stage au Syndicat, 75 % des grandes surfaces de plus de 1 000 m² et 68 % des moyennes surfaces (300 à 1000 m²) se situent en zone d'activités économiques. 35 de ces GMS sont supérieures à 1000 m² et 63 sont comprises entre 300 et 1 000 M².

Le restant des GMS, soit 41 unités est donc implanté dans le tissu urbain existant :

- 19 GSM sont en centre-ville dont 16 comprises en 300 et 1 000 m2 et 3 de plus de 1 000 m²,
- 22 sont dans les quartiers périphériques ou les faubourgs dont 14 comprises en 300 et 1 000 m² et 8 de plus de 1 000 m².

➡ Peu de zones d'activités dédiées spécifiquement au commerce

➡ 13 zones d'activités situées dans le SCoT accueillent des commerces de grandes et moyennes surfaces recensées sur le fichier CCI de 2010. Seulement trois zones sont totalement commerciales :

- les Terres Saint Jean à Epinal,
- La Fougère à Chavelot,
- Zones Carrefour et alentours de Jeuxey,

Deux zones comprennent des commerces et des activités de services.

- Le Parc économique du Saut le Cerf,
- L'Hermitage à Charmes.

Le reste des zones d'activités est mixte ou principalement industriel. Ce constat traduit la difficulté à spécialiser les zones d'activités en dehors des principales agglomérations. Il est à noter que le développement des nouvelles implantations commerciales en Zones d'activités n'a pas suffit à stabiliser durablement de l'emploi dans le commerce à l'échelle du territoire des Vosges Centrales.

Affiner la stratégie commerciale du SCoT et des PLU.

Les zones d'activités prévues par le SCoT ont fait l'objet d'une évaluation de la consommation foncière qui a montré que leur remplissage s'est notamment réalisé grâce à la construction de nouveaux locaux commerciaux de grandes et moyennes surfaces (cf la zone de l'Hermitage et ou celle de Jeuxey) alors que l'activité industrielle et artisanale avait plutôt tendance à stagner (cf. FlashInfo SCoT n° 3 de 2011). Par ailleurs, les indicateurs récents montrent une bonne attractivité commerciale du territoire du SCoT avec un faible taux d'évasion qui laisse supposer un niveau de couverture des besoins assez correct bien que des déséquilibres s'observent entre l'offre en milieu rural et l'offre dans les principales villes.

Après la période récente de forte expansion des grandes surfaces, il convient de s'interroger sur les besoins futurs au regard de la stagnation démographique de ces dernières années. De plus, il faut également tenir compte des évolutions des pratiques d'achat des ménages moins exclusivement tournées vers les grandes surfaces périphériques en milieu urbain. Les ménages ruraux pourraient de plus en plus se tourner vers Internet. De nouveaux désirs de mieux contrôler l'origine des achats alimentaires apparaissent également qui pourraient amplifier les liens entre les producteurs locaux et les consommateurs. **Dans un contexte économique difficile, l'élaboration du Document d'Aménagement Commercial offre un cadre pour permettre aux élus de renouveler leur stratégie d'accueil commercial en zone d'activités spécialisées mais aussi en secteur plus diffus dans un souci d'économie foncière, de maîtrise des déplacements, de revitalisation des bourgs-centre et surtout d'amélioration de la qualité de vie des habitants.**

Directeur de publication : Michel HEINRICH, Président du Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales

Rédaction : Laurence BERTRAND, Directrice du Syndicat **collecte de données et graphisme :** Alexandre Marguery , chargé de mission et Noémie Claudon, Stagiaire .

Syndicat Mixte du SCoT des Vosges centrales , 29, avenue Victor Hugo à Epinal ,**Tel :** 03 29 32 47 96 / **Fax :** 03 29 35 22 03