

Les périphéries commerciales continuent à se développer au détriment des centres-villes

Chiffres-clefs et cartographie
Cahier « Var »



Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

Photographies de couverture : AGAM, J.-L. Zimmerman CC BY-SA 3.0, M. Casamance CC BY-SA 3.0

1 | INTRODUCTION ET PREAMBULES

1.1 | Introduction : une augmentation des surfaces de vente commerciales qui subit assez peu l'effet des textes législatifs malgré leur succession depuis 50 ans...

CHIFFRES CLEFS 2019

12 511
commerces
dans le
département
du Var

11,9
commerces
en moyenne
pour 1 000
habitants

30 192
emplois
salariés privés

6 597
établissements
sans salarié

259
polarités
de commerces
identifiées, qui
concentrent

63 %
des
établissements
commerciaux

Le développement économique et la croissance démographique qui ont fait suite à la seconde guerre mondiale, ajoutés à l'utilisation croissante de la voiture individuelle, ont permis à de nouveaux types de commerces de se développer. Dans le secteur de l'alimentation, ce sont surtout des supermarchés, des hypermarchés et des hard discounts qui se sont déployés, et pour les autres secteurs, ce sont de grandes surfaces spécialisées qui ont vu le jour. A partir des **années 90**, leur **développement** et leur offre différenciée et attractive ont créé un **déséquilibre entre les zones périphériques**, où ils sont implantés, et les **commerces de centre-ville**. Les **tendances récentes** ont également intensifié ce phénomène : **avènement du drive, e-commerce, accès et stationnement au centre-ville difficile...** Les tensions alors subies par les commerces de centre-ville se sont caractérisées par une hausse du taux de vacance des locaux commerciaux. Les situations des centres-villes restent toutefois très variables en fonction de la taille de la ville et de son caractère touristique.

Dans un même temps, de **nouvelles aspirations et des changements dans les modes de consommation voient le jour**. Retour des nouvelles générations en tissu urbain dense, choix d'une consommation plus locale, responsable et plus artisanale, en sont des exemples. Le petit commerce de centre-ville tente de tirer son épingle du jeu, par le développement d'une offre plus diversifiée ou, à l'inverse, très spécifique dans le cas de l'artisanat par exemple, et plus largement par de nouvelles formes de commerces de proximité tels que les concepts stores, boutiques éphémères, boutiques physiques associées à de la vente en ligne...

Sur le **plan réglementaire, depuis les années 1970, de nombreuses dispositions spécifiques** ont été mises en place pour **encadrer la création des surfaces commerciales**. La montée en charge de cet urbanisme commercial « à la française » s'est matérialisée à travers des commissions départementales dont le rôle est d'évaluer les demandes des acteurs économiques, au cas par cas, dans l'objectif de délivrer les autorisations nécessaires à l'obtention du permis de construire. Le cadre législatif a beaucoup évolué ces cinquante dernières années :

1973 – « I Loi Royer » : renforcement des Commissions Départementales d'Urbanisme Commercial (CDUC) et obligation de l'autorisation pour les projets de plus 1 000 m².

1993 – « Loi Sapin » : remplacement des CDUC par les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC), publicisation systématique des résultats du vote, renforcement des élus locaux au sein de la commission.

1996 – « Loi Raffarin » : abaissement du seuil de passage en CDEC à un seuil unique de 300 m², procédure d'enquête publique dans le cadre des projets de plus de 6 000 m², expérimentation des Schémas de Développement Commercial (SDC).

2008 – Loi de Modernisation de l'Economie (LME) : transformation des CDEC en Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC), retour du seuil de passage en CDAC à 1 000 m², modification des critères d'évaluation (liés exclusivement à l'aménagement et au développement durable), création du Document d'Aménagement Commercial (DAC) au sein du SCOT, prépondérance des élus locaux dans les décisions.

2014 – Loi pour l'Artisanat, le Commerce et les Très Petites Entreprises (ACTPE) : mise en place d'une procédure unique pour le permis de construire et l'autorisation d'exploitation commerciale, maintien de la prépondérance des élus locaux dans les décisions ; rétablissement d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) facultatif après la suppression du DAC par la loi ALUR.

2018 – Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) : création de mesures visant à redynamiser et préserver les centres-villes par l'instauration des Opérations de Revitalisations de Territoire (ORT), dispense d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville (secteurs d'intervention ORT) et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques, nouveaux droits juridiques liés à la préemption, modification des critères d'appréciation des projets en lien avec l'impact économique et la situation des centres-villes, renforcement des outils de contrôle en matière d'aménagement commercial, réintroduction du DAAC obligatoire au sein du SCOT, dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), introduction dans les CDAC de trois nouvelles personnalités qualifiées (CCI, CMA, chambre d'agriculture), sans pouvoir délibérant, représentant le tissu économique.

Dans ce contexte (national et régional) marqué par **l'augmentation forte et continue des surfaces de vente commerciales, qui subit assez peu l'effet des textes législatifs qui se sont succédés depuis 50 ans (Coulondre 2020)**, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les agences d'urbanisme de la région ont souhaité réaliser dès **2018** - phase d'élaboration du SRADDET - un **diagnostic de l'équipement régional en grands commerces** en mobilisant la base de données des commerces de **plus de 300 m²** de surface de vente, la base de données LSA.

Ce premier travail a permis de mesurer le poids du grand commerce en région, sa répartition territoriale, et caractériser le niveau d'équipements en grands commerces par EPCI et territoires de SCOT. Un repérage des concentrations de grands commerces en 60 polarités a ainsi pu être réalisé.

En 2019, l'analyse complémentaire qui a été réalisée comporte plusieurs volets :

Un **rapport régional et des cahiers départementaux** brossent un portrait de l'ensemble du commerce de détail dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, toute taille confondue, en se basant sur une **double analyse du commerce** : celle de sa **localisation, notamment sous la forme de polarités**, et celle des **mutations observées à travers les décisions d'Autorisations d'Exploitation Commerciale (AEC)** de grands commerces par les Commissions Départementales d'Autorisation Commerciale (CDAC).

Cette étude statistique a été réalisée en s'appuyant sur la base de **données Sirene** (Insee), qui recense tous les établissements - commerciaux et autres - du territoire, et sur la base de **données de la Région de l'ensemble des Autorisations d'Exploitation Commerciale (AEC) soumis aux CDAC entre 2016 et 2019** et leurs caractéristiques (localisation, surface, type de projet, etc...).

1.2 | Le SRADDET et ses objectifs en matière de commerce

Le SRADDET de la Région Sud à l'horizon 2050 a été approuvé par le préfet le 15 octobre 2019. Il a fait l'objet, dans son processus d'élaboration, d'une démarche de co-construction avec les instances territoriales de dialogue. Le fascicule des Règles s'organise autour des 3 lignes directrices du Schéma et, s'agissant du commerce, il pointe particulièrement les objectifs et les règles suivantes :

- L'objectif de « réinvestir les centres-villes et les centres-bourgs par des stratégies intégrées » repose sur deux règles, qui visent à prioriser l'implantation des commerces et activités en centre-ville et dans les « centralités » du SRADDET, et à limiter leur développement en périphérie. Il s'agit également de limiter la consommation foncière due aux équipements commerciaux.
- L'objectif de « définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique » vise à privilégier la requalification des ZAE existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones et les opérations exemplaires en matière environnementale, de gestion économe de l'espace et de préservation de l'environnement.
- L'objectif de « Maitrise de l'étalement urbain et promotion des formes urbaines moins consommatrices d'espace » vise à mieux encadrer le développement commercial, et à privilégier une localisation présenteielle des commerces dans les centralités. Cette régulation est également associée à une déclinaison d'objectifs en matière d'équipement commercial, selon les niveaux d'armature urbaine et une priorité pour l'intensification urbaine autour des dessertes en TC, gares et Pôles d'Echanges Multimodaux.

Pour en savoir plus, consultez le chapitre « 3.1 | Les objectifs et règles du SRADDET au regard des enjeux du commerce ».

1.3 | Préambule méthodologique : bases Sirene et Acoess

L'ensemble de cette étude se concentre sur le commerce de détail, au sens de la classification de l'Insee, et sur les 3 secteurs que sont **l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'équipement de la personne**, afin de compléter le travail sur le grand commerce de détail (+ 300 m²) réalisé en 2018 et issu du fichier LSA 2017. Cette étude ne prend donc pas en compte les secteurs des services qui sont définis en tant qu'activité commerciale par d'autres organismes, les chambres consulaires notamment : banques et assurances, hygiène et soins, hôtellerie, cafés et restaurants, automobile.

Dans sa première partie, cette étude propose une **lecture quantitative et géographique des établissements commerciaux** dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, à partir de l'exploitation de la base de données Sirene 2019 de l'Insee.

Une nouvelle méthode a par ailleurs été développée pour **définir des polarités de concentration de commerces**, et s'est déroulée en **3 étapes** :

- **Géolocalisation de la base Sirene 2019 et croisement avec le carroyage de l'Insee 2015.**
- **Un seuil de 5 commerces par carreau a été appliqué** : la surface de vente n'étant pas disponible sur le fichier Sirene, ce seuil montre une certaine densité de commerces de détail sur un périmètre restreint, qui est donc plutôt constitué de petits commerces (les grands commerces couvrant une emprise au sol assez importante, on peut considérer qu'à partir de 5 commerces par carreau de 200 m*200 m, l'emprise au sol de chaque commerce est beaucoup plus faible).
- **Regroupement des carreaux avec une jonction.** Ce travail a permis de regrouper 2 573 carreaux de plus de 5 commerces dans 1 049 polarités de 1 carreau minimum.

Toutefois, il est important de noter que cette **méthode comporte plusieurs limites** :

- L'exclusion des commerces localisés à proximité de la polarité identifiée, mais dans un carreau de moins de 5 commerces.
- Certaines polarités ne ressortent pas pour les mêmes raisons (5 commerces espacés sur 2 carreaux, un de 4 et un de 1 commerce, est hors seuil).
- Des erreurs d'adresses peuvent également expliquer des disparités entre réalité et analyse : erreur dans l'adresse, établissement localisé au domicile de la personne de référence...

Mais ce travail de géolocalisation issu du répertoire des entreprises (au déclaratif) constitue une première approche. Pour qu'il soit exhaustif, seul un travail de repérage terrain permettrait de déceler les mauvaises géolocalisations et les rotations (fermeture, ouverture, changement d'activité).

En ce qui concerne l'estimation de l'emploi au sein de ces polarités, elle se base sur des milieux de tranches d'effectifs Sirene. Toutefois, cette méthode est moins précise que l'utilisation des Emplois Salariés Privés (ESP) de l'Acos + 0 salarié Sirene utilisé pour l'analyse des évolutions de l'emploi commercial à l'échelle régionale. En effet, on passe de 58 000 commerces environ et 183 000 emplois pour l'Acos 2017 + Sirene 2019 à 204 000 emplois pour les milieux de tranches Sirene, soit une marge d'erreur de 10 %.

Pour la deuxième partie de cette étude sur les **évolutions du secteur**, les **données emplois salariés privés issues de l'Acos 2007 et 2017, et les fichiers de démographie des entreprises (Répertoire des Entreprises et Etablissements) de l'Insee de 2007 et 2017**, ont été utilisées. Parallèlement, les projets commerciaux, soumis à autorisation d'exploitation commerciale en Commissions Départementales d'Aménagement Commercial entre 2016 et juillet 2019, ont été géolocalisés sur la base des données fournies pour le Conseil Régional. Ainsi, les projets soumis au regard de ceux autorisés, de même que leur localisation au sein ou en dehors des polarités existantes, ont pu être analysés.

1.4 | Sources utilisées : Insee, Urssaf, cdac-Région sud

Le dénombrement des commerces a été fait sur la base du fichier Sirene de l'Insee, 2019 qui reprend les informations des entreprises et de leurs établissements contenus dans le répertoire Sirene. Seuls 45 codes naf ont été retenus (cf. liste ci-après). Au sein des établissements qui relèvent de la division 47 « Commerce de détail », à l'exception des automobiles et des motocycles (niveau 2 de la nomenclature NAF), 8 types de commerces (sous-classes – niveau 5 de la nomenclature NAF), qui n'ont pas pignon sur rue (ventes sur les marchés, à distance, par automate, à domicile, etc...), ont été exclus. En avril 2020, ces différents commerces représentaient plus de 37 000 établissements en région, alors que les établissements qui rentrent dans le champ de cette étude sont au nombre de 58 000.

Les précautions d'usage de ces statistiques concernent :

- La géolocalisation : erreur dans l'adresse, adresse au domicile de la personne de référence et non au local d'activité...
- Les effectifs : seules les tranches d'effectifs sont disponibles, des milieux de tranches ont donc été calculés mais ne correspondent pas au nombre exact de salarié, il s'agit donc d'une première estimation.
- La mise à jour globale de la base de données : une erreur entre établissements actifs et établissements présents dans la base peut s'expliquer par la temporalité entre déclaration de fin d'activité et mise à jour du fichier.

Accoss de l'Urssaf, 2007 à 2017 : Répertoire des emplois salariés privés et de leurs établissements d'affiliation entre 2007 et 2017.

REE de l'Insee, 2007 et 2017 : répertoire des Entreprises et des Etablissements. Il s'agit du système d'information pour la diffusion et l'étude de la démographie des entreprises et des établissements.

Carroyage Insee, 2015 : le carroyage de l'Insee correspond à un pavage du territoire français par des carreaux de 200 m*200 m. 780 000 carreaux de 200 m*200 m constituent le territoire de la région. La variable de référence, conservée du carroyage brut et utilisée dans le cadre de ce travail, est le nombre d'habitants en 2015 par carreau.

Projets soumis en CDAC : base de données du Conseil Régional avec l'ensemble des projets soumis entre 2016 et juillet 2019.

Population : recensement de la population Insee 2015.

Population en période touristique :

Population résidente (Insee 2015)

+ estimation de la population touristique présente à un instant t :

nombre d'hébergements touristiques (Insee 2017)

x capacité d'accueil des hébergements selon la méthode utilisée par la Direction du Tourisme (hôtels : x2 - hébergement de plein air x3 – résidences secondaires : x5)

x taux de remplissage théorique des hébergements en haute saison (90 % pour les hôtels et hébergements de plein air – 60 % pour les résidences secondaires).

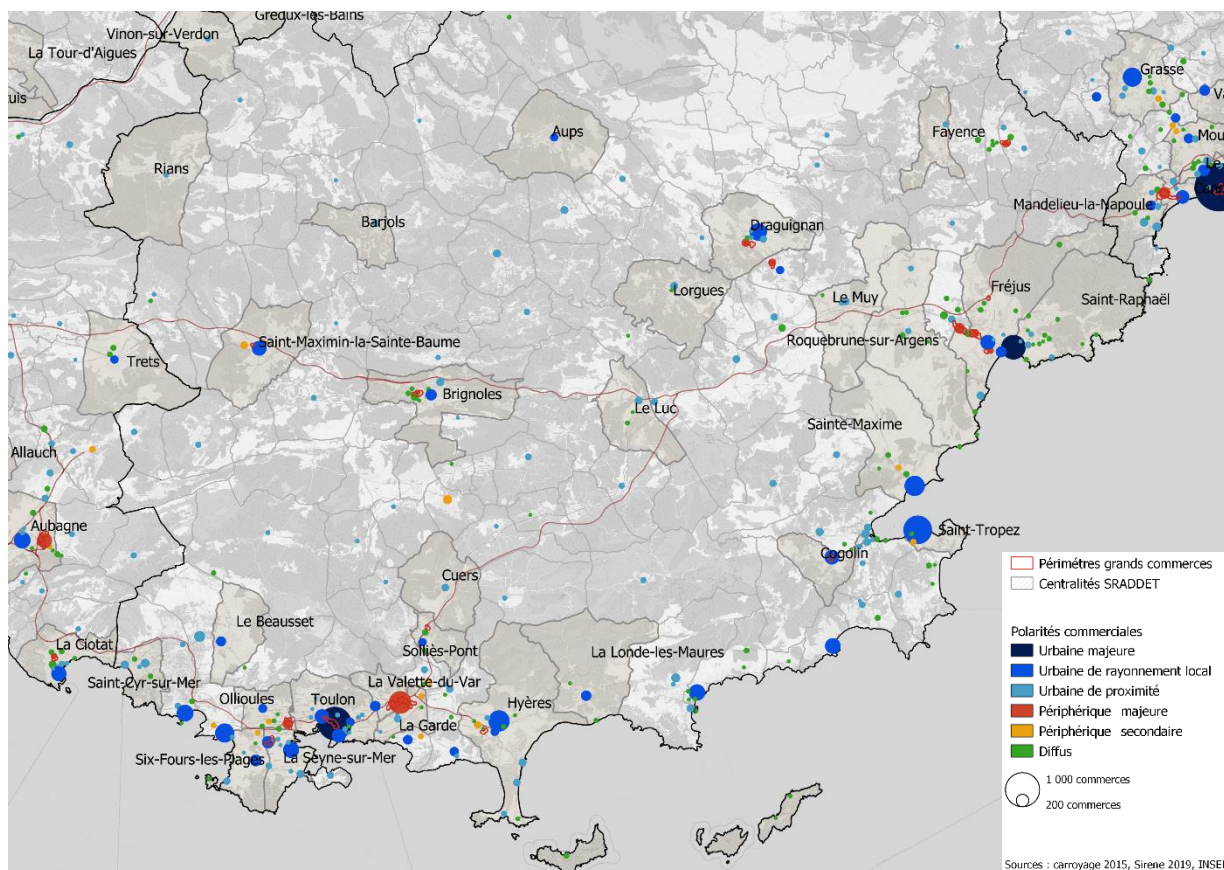
Les 45 codes naf correspondant au champ d'étude

LSA	SOUS SECTEURS	Code NAF	Libellé NAF 732
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	1071B	Cuisson de produits de boulangerie
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	1071D	Pâtisserie
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4711A	Commerce de détail de produits surgelés
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire générale	4711B	Commerce d'alimentation générale
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire générale	4711C	Supérettes
Alimentaire	Supermarchés	4711D	Supermarchés
Alimentaire	Supermarchés	4711E	Magasins multi-commerces
Alimentaire	Hypermarchés et grands magasins	4711F	Hypermarchés
Alimentaire	Hypermarchés et grands magasins	4719A	Grands magasins
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire générale	4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4721Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4725Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Matériaux	4730Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4742Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Bricolage	4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
Equipements de la maison	Bricolage	4752B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4753Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Ameublement	4759A	Commerce de détail de meubles
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
Equipements de la maison	Loisirs	4761Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4762Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4763Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4765Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Jardinage	4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Matériaux	4778B	Commerces de détail de charbons et combustibles
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4779Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
Equipements de la personne	Tabac	4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Sport	4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Habillement	4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Habillement	4772A	Commerce de détail de la chaussure
Equipements de la personne	Accessoires	4772B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
Equipements de la personne	Médical	4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Accessoires	4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Accessoires	4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Accessoires	4778A	Commerces de détail d'optique

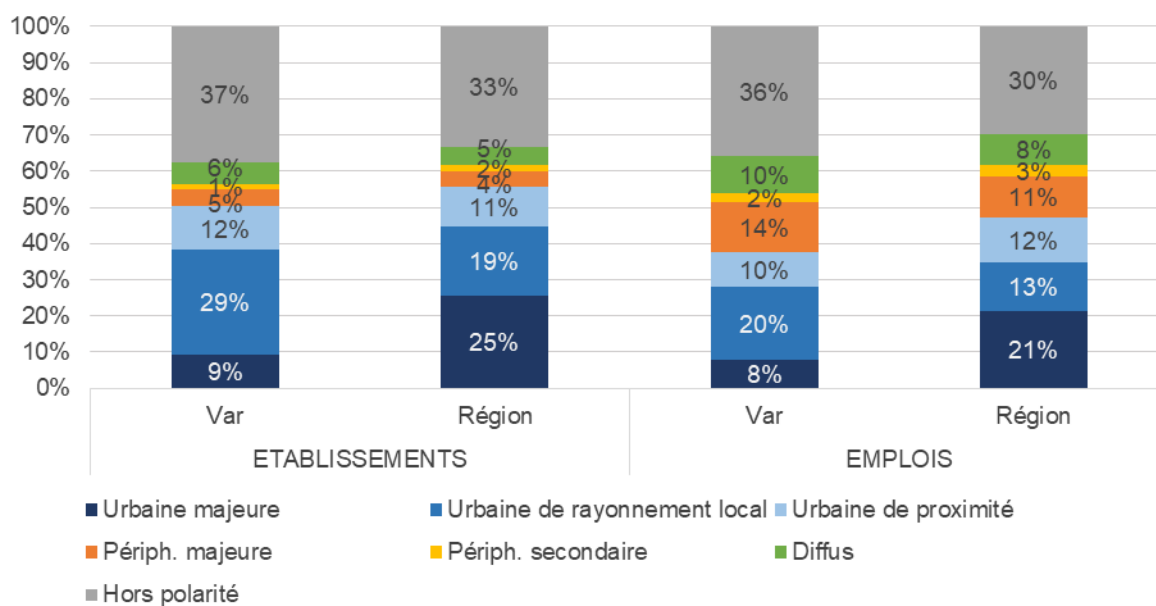
2 | LA CONCENTRATION DE COMMERCE EN POLARITÉS

On dénombre **259 polarités commerciales** dans le département du Var.

Les polarités commerciales dans le Var :



Répartition des établissements et des emplois dans le Var (source : Sirene 2019, Insee) :



Ces polarités concentrent une large majorité de l'emploi et des établissements commerciaux du territoire, mais dans des proportions légèrement moindres que la moyenne régionale, illustrant l'importance des commerces isolés sur le territoire.

- 27 200 emplois commerciaux, soit 63 % des emplois recensés dans le secteur (70 % à l'échelle régionale).

- 7 820 commerces, soit 63 % des commerces du département (67 % à l'échelle régionale).

Les établissements se répartissent au sein de ces polarités globalement de la même manière qu'à l'échelle régionale, les polarités urbaines étant légèrement sous-représentées au profit de commerces localisés au sein de petites polarités (dites diffuses), mais surtout en dehors de toute polarité identifiée par la méthode proposée ici.

Autre particularité, des parts relativement basses des polarités majeures (Toulon, Saint Raphaël) du territoire, au profit notamment de polarités urbaines de rayonnement local, illustrant le poids des communes de taille intermédiaire au sein du département.

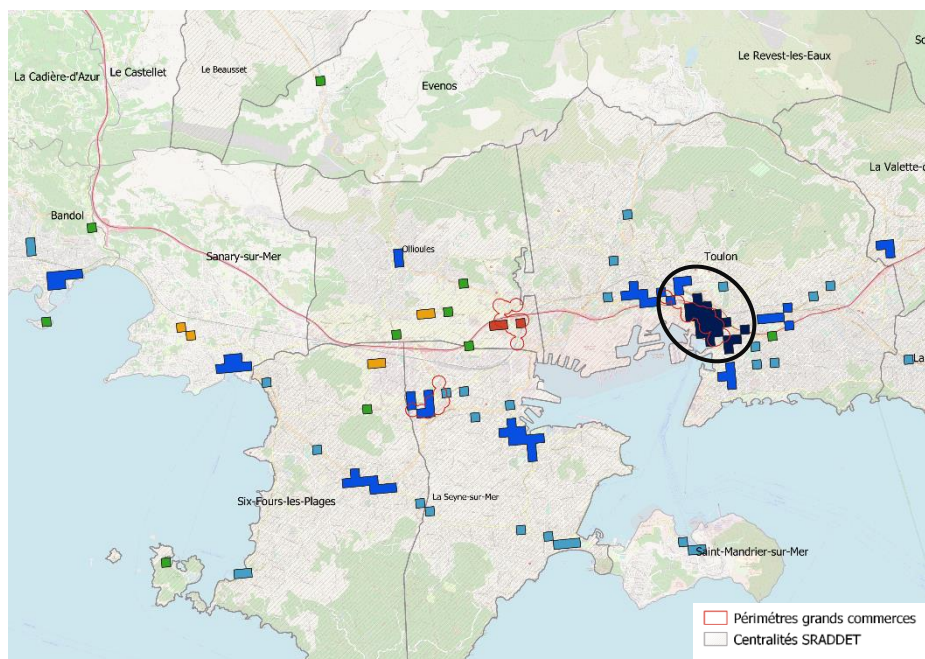
Les 10 principales polarités commerciales dans le Var en fonction du nombre de commerces :

Type de polarités	Nb com	Rang région	Dominante	Commune	EPCI
Urb. majeure	760	6	Equilibré	Toulon Centre-ville	Métropole Toulon Provence Méditerranée
Urb. ray. local	554	8	Personne	Saint-Tropez Centre-ville	CC Golfe de Saint-Tropez
Urb. majeure	405	9	Equilibré	Saint-Raphaël/Fréjus Centre-ville	CA Var Esterel Méditerranée
Périph. majeure	342	11	Personne	La Valette-du-Var ZC La Valette-La Garde	Métropole Toulon Provence Méditerranée
Urb. ray. local	297	15	Equilibré	Hyères Centre-ville	Métropole Toulon Provence Méditerranée
Urb. ray. local	270	18	Personne	Sainte-Maxime Centre-ville	CC Golfe de Saint-Tropez
Urb. ray. local	237	20	Equilibré	Sanary-sur-Mer Centre-ville	CA Sud Sainte Baume
Urb. ray. local	194	27	Personne	Draguignan Centre-ville	CA Dracénie-Provence Verdon
Urb. ray. local	178	28	Personne	Bandol Centre-ville	CA Sud Sainte Baume
Urb. ray. local	86	30	Equilibré	Le Lavandou Centre-ville	CC Méditerranée Porte des Maures

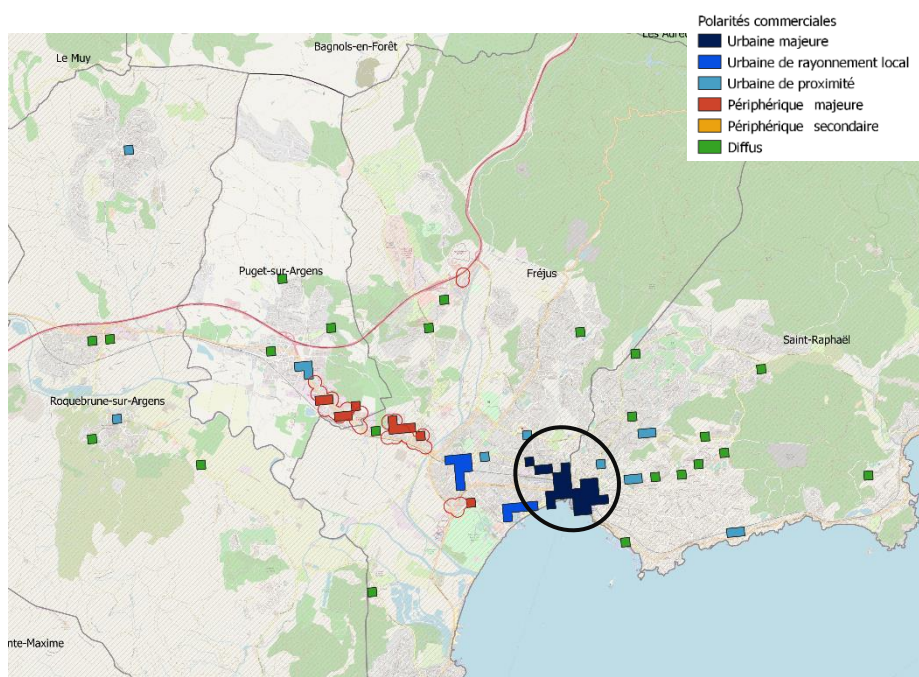
2.1 | Les polarités urbaines

On recense 139 polarités urbaines commerciales :

2 polarités urbaines majeures : les centres-villes de Toulon (2 400 emplois dans le commerce) et de Saint-Raphaël (995 emplois dans le commerce).



*Polarité
urbaine
majeure du
centre de
Toulon*



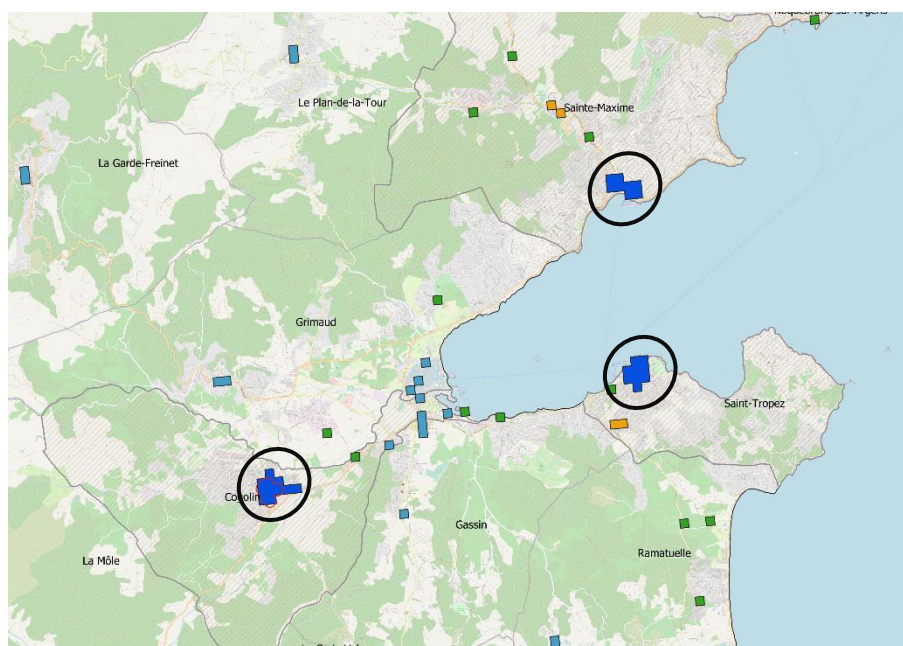
*Polarité
urbaine
majeure du
centre de
Saint-
Raphaël*

A elles-deux, ces polarités concentrent seulement 8 % des emplois, et 9 % des établissements du secteur (contre respectivement 21 et 25 % à l'échelle régionale, la moyenne régionale étant fortement influencée par les polarités urbaines de Marseille et d'Aix, qui concentrent 37 % des emplois du secteur dans le département des Bouches-du-Rhône).

Aucune de ces deux polarités n'a fait l'objet de demandes d'implantation de grands commerces ces dernières années.

Ces polarités sont fortement marquées par l'implantation d'équipements de la personne (48 % des établissements, contre 43 % à l'échelle régionale).

29 polarités urbaines de rayonnement local, qui concentrent une part beaucoup plus importante d'emplois et d'établissements (respectivement 20 et 29 %). Il s'agit des principaux centres-villes du territoire. On retrouve dans cette catégorie, en tête, les centres-villes de Saint-Tropez et d'Hyères, de Sainte-Maxime, de Sanary-sur-Mer et de Draguignan.



*Polarités
urbaines de
rayonnement
local de Saint-
Tropez, Cogolin
et Sainte-
Maxime*

Ces polarités ont accueilli la totalité des projets CDAC autorisés dans des polarités urbaines (7 projets).

Elles ont le même profil que les polarités urbaines majeures (dominante de l'équipement de la personne).

Un maillage de **108 polarités urbaines de proximité**, concentrant respectivement 10 % des emplois et 12 % des établissements ; il s'agit de centres-villes de dimension plus restreinte, souvent très touristiques dans le département du Var (le Castellet, Bormes-les-Mimosas, Saint-Cyr-sur-Mer, Port-Grimaud).

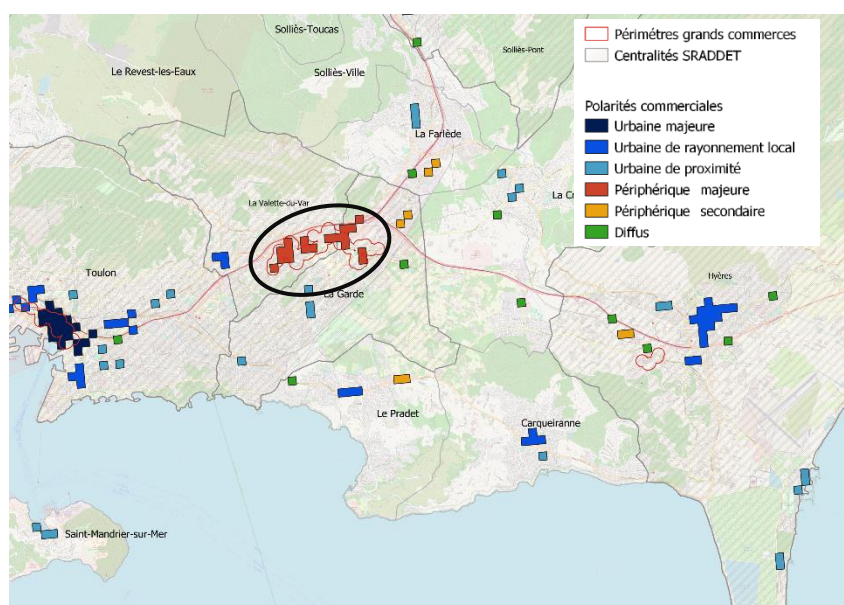
Ces centralités n'ont accueilli aucun projet autorisé en CDAC entre 2016 et 2019.

Elles ont un profil beaucoup plus alimentaire que les polarités urbaines précédentes.

2.2 | Les polarités périphériques

20 polarités périphériques commerciales ont été recensées sur le territoire, parmi elles :

9 polarités commerciales périphériques majeures, qui représentent 14 % des emplois du secteur, mais seulement 5 % des établissements (ces polarités étant principalement constituées de grands commerces). En tête de ces polarités varoises, on retrouve la zone commerciale de la Valette-la Garde, mais également celles de Puget-sur-Argens, d'Ollioules, de Fréjus et de Draguignan.



Ces polarités commerciales « historiques », font l'objet d'une pression importante de la part des grands commerces, puisqu'elles accueillent près de 30 % des projets (12 projets) autorisés en CDAC, et près de 40 % des surfaces (près de 30 000 m²), illustrant leur capacité à se renouveler sur elles-mêmes la plupart du temps, du fait d'une très grande attractivité, mais posant également la question du mode d'aménagement proposé par les opérateurs, ces grands espaces artificialisés étant peu adaptés aux épisodes méditerranéens intenses que l'on rencontre de plus en plus sur le territoire.

Ces polarités sont majoritairement dominées en nombre d'établissements par des établissements d'équipement de la personne (52 %), en particulier du fait des galeries marchandes présentes dans les hypermarchés. La surface de vente de ce type de polarité est en revanche la plupart du temps largement dominée par l'équipement de la maison, et l'emploi par l'alimentaire.

11 polarités périphériques secondaires, qui représentent seulement 2 % des emplois et 1 % des établissements.

Ces polarités font l'objet d'une pression commerciale « mesurée », avec 4 projets autorisés en CDAC pour environ 10 000 m².

Ces polarités ont un profil relativement équilibré entre les trois catégories de commerces.

Quand on ajoute ces 10 000 m² autorisés aux 30 000 m² autorisés dans les polarités commerciales périphériques majeures, la pression commerciale apparaît particulièrement importante au sein de ces espaces, contrairement aux autres départements, pour lesquels la pression apparaît beaucoup plus importante non pas dans les centralités urbaines, mais au sein des Zones d'activité économiques (espaces non dédiés au développement commercial).

2.3 | Les polarités en diffus

Les 100 petites polarités, localisées de manière diffuse sur le territoire, représentent pour leur part 10 % des emplois et 6 % des établissements. Tout comme les polarités périphériques secondaires, elles disposent d'un profil relativement équilibré entre les trois catégories d'établissements commerciaux.

3 | LES AUTORISATIONS DE GRANDS COMMERCES

3.1 | Les projets soumis en CDAC

Projets passés en CDAC entre 2016 et 2019 dans le Var :

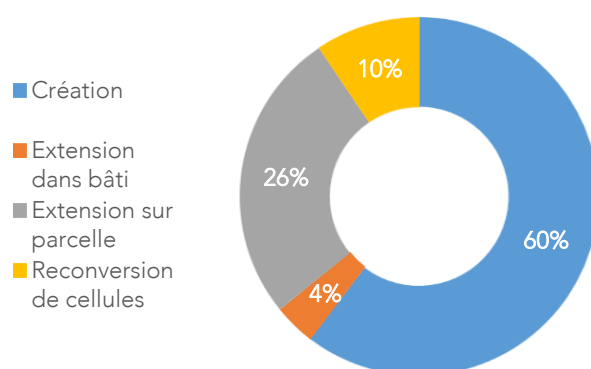
	2016	2017	2018	2019	Total
Nb de projets demandés	16	13	18	6	53
Surface (m ²) demandées	24 606	36 781	76 227	15 224	152 838
Surface (m ²) médiane des projets	1 198	1 686	1 885	1 949	1 509

Dans le département du Var, 53 projets sont passés en CDAC, sur la période 2016-2019, pour une surface demandée de près de 153 000 m², soit près de 44 % de la surface demandée à l'échelle régionale (33 % des projets), alors que le Var ne représente que 21 % de la population régionale.

La surface moyenne des projets tend à augmenter chaque année.

A noter également une année 2018 particulière, avec la moitié de la surface totale demandée sur cette seule année. En effet, sur les 76 000 m² demandés cette année-là, plus de 32 000 m², l'ont été pour le projet de création d'un pôle de la mode et du design sur la commune du Muy (projet qui a par ailleurs été refusé).

Type de projets soumis dans le Var entre 2016 et 2019 :

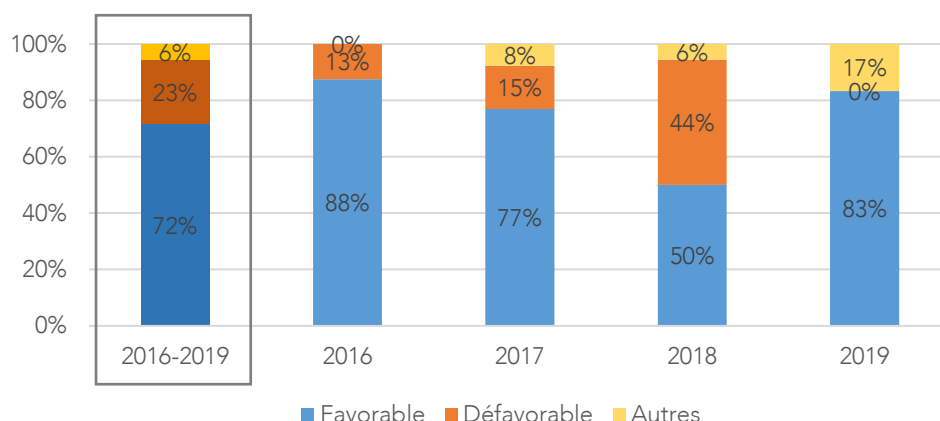


60 % des projets concernent la création de nouvelles surfaces de vente. Ce type de projet est donc largement majoritaire et apparaît légèrement surreprésenté par rapport à la situation régionale (56 %).

L'extension sur parcelle concerne 26 % des projets (21 % à l'échelle régionale). La reconversion de parcelle est sollicitée dans les mêmes proportions qu'à l'échelle régionale. En revanche, seulement 4 % des projets relèvent de l'extension de bâti (contre 8 % à l'échelle régionale).

Projets soumis dans le Var entre 2016 et 2019 – Avis des CDAC ou CNAC :

La catégorie « Autres » correspond aux projets retirés ou aux projets dont l'avis n'est pas renseigné dans la base de données.



Globalement, au sein du département du Var, 72 % des projets ont reçu un avis favorable en CDAC ou en CNAC (73 % à l'échelle régionale).

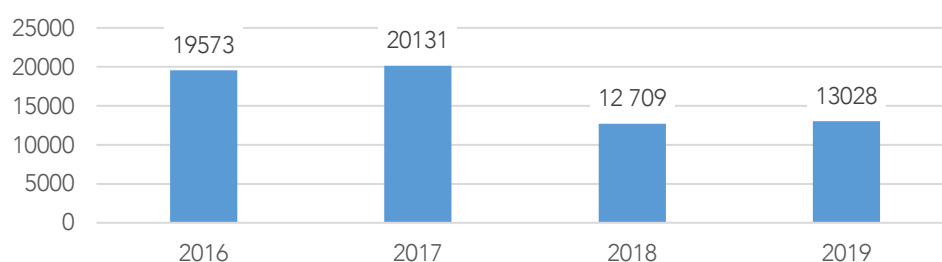
Lorsqu'on s'intéresse aux surfaces de vente autorisées, ce pourcentage « chute » à seulement 47 % de la surface totale demandée (59 % à l'échelle régionale). Il semblerait que ce soit les plus gros projets présentés qui aient fait l'objet d'un refus en CDAC ou en CNAC (le Pôle de la Mode au Muy, ensemble commercial à Brignoles, ensemble commercial à Solliès-Pont).

3.2 | Les projets autorisés en CDAC (ou CNAC)

Projets autorisés en CDAC ou CNAC, entre 2016 et 2019 dans le Var :

	2016	2017	2018	2019	Total
Nb de projets autorisés	14	10	9	5	38
Surface (m²) autorisée	19 573	20 131	12 709	13 028	65 441
Médiane de la surface autorisée (m²)	1 023	1 864	873	1 701	1 339

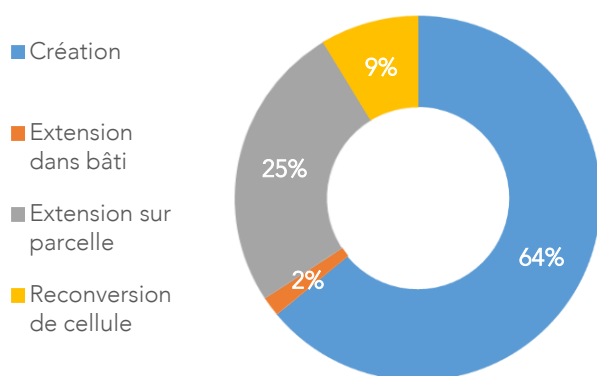
Surface de vente (en m²) autorisée dans le Var entre 2016 et 2019 :



Entre 2016 et 2019, 38 projets ont été, in fine, autorisés par la CDAC ou la CNAC, ce qui représente une surface de vente de 65 441 m². Si cette surface était réalisée dans sa totalité, elle engendrerait une augmentation de la surface de vente des commerces de plus de 1 000 m² de l'ordre de 9 % (base données LSA : 754 779 m² de grands commerces de plus de 1 000 m² dans le Var en 2017).

La surface des projets acceptés a en revanche largement diminué depuis 2018, passant de 19-20 000 m² en 2016, 2017 à 13 000 m² en 2018 et 2019.

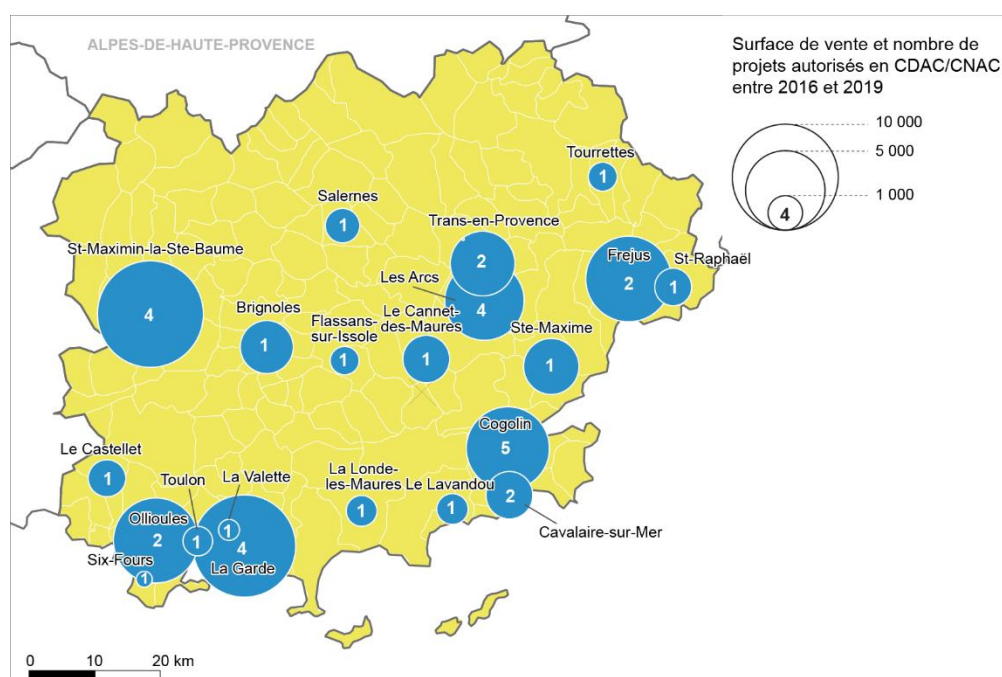
Surface de vente autorisée dans le Var entre 2016 et 2019
par type de projet :



Les projets concernent majoritairement des projets de créations de surfaces, même si cette proportion est moins importante qu'à l'échelle régionale (74 % en région). En revanche, ces surfaces concernent pour 25 % des projets d'extension sur parcelle, contre seulement 10 % en région,

illustrant probablement la pression qui s'opère sur le foncier économique des territoires varois.

3.3 | Localisation des projets autorisés en CDAC (ou CNAC)



Sur les 65 441 m² autorisés dans le Var, seulement 20 000 m² (31 %) ont été autorisés sur le SCOT de Provence Méditerranée, qui représente aujourd'hui environ 50 % de l'équipement en grands commerces départemental, et environ 50 % de la population départementale. Cette situation illustre le « rattrapage » en matière d'équipement en grands commerces, qui s'opère dans d'autres territoires de SCOT varois, en particulier en Dracénie (16 % de surfaces autorisées pour 10 % de la population) et dans le Golfe de Saint Tropez, territoire à la fois enclavé et très touristique, qui renforce peu à peu son équipement commercial pour répondre aux besoins en équipements des habitants et des populations touristiques (17 % des surfaces autorisées pour seulement 5 % de la population).

Les communes de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et la Garde représentent les plus grandes surfaces autorisées entre 2016 et 2019, avec respectivement 10 100 et 9 400 m² de surface autorisée. La commune d'Ollioules viendrait en 3^{ème} position, mais le projet de création d'un ensemble commercial de 6 240 m² a depuis fait l'objet d'une décision défavorable de la CNAC.

La majorité des projets autorisés se situe en polarités urbaines ou périphériques de niveau régional (identifiées dans le cadre du partenariat Région / Agences d'urbanisme) du département. Sur 38 projets autorisés, seuls 8 projets sont recensés en ZAE (hors polarités commerciales) et 11 dans le tissu diffus (en dehors de toute polarité).

3.4 | Mise en perspective

Surface de vente soumise et autorisée entre 2016 et 2019 en fonction de la population résidente et de la surface existante en commerce de plus de 300 m² de surface de vente (LSA 2017) :

	Surface soumise en CDAC		Surface ayant reçu un avis favorable	
	Var	Région	Var	Région
m ² pour 1 000 habitants	145	126	68	67
Part dans la surface de vente existante (+1000 m ² , LSA 2017)	20%	19%	9%	10%

	Var	Région
Evolution annuelle moyenne de la population 2011-2016	+0,8%	+0,4%

En 2016, 145 m² de nouvelles surfaces commerciales ont été soumis en CDAC pour 1 000 habitants dans le Var. Le département se positionne par conséquent dans la fourchette haute de la pression du grand commerce en Région (moyenne régionale de l'ordre de 126 m²/1 000 habitants). Pour autant, lorsque l'on retire le projet de pôle de la mode et du design présenté sur la commune du Muy, ce ratio chute à 114 m²/1 000 habitants, en deçà de la moyenne régionale (qui s'abaisse quant à elle à 120 m²/1 000 habitants, sans le projet du Muy).

Ce constat se confirme lorsqu'on observe les surfaces autorisées pour 1 000 habitants, qui se situent dans la moyenne régionale.

Les surfaces autorisées représentent environ 9 % de la surface de vente de grands commerces varois relevés par LSA en 2017 (+ de 1 000 m²), mais comme évoqué plus haut, la situation est très différente d'un SCOT à l'autre : + 20 % en Provence Verte et dans le Golfe de Saint-Tropez, + 17 à 18 % en Dracénie et Cœur du Var, et seulement + 4 à 6 % pour les SCOT de la Provence Méditerranée et Var Est (territoires dont l'équipement apparaît relativement mature), mais également Pays de Fayence (territoire rural dont l'équipement en grands commerces demeure relativement faible).

Notons par ailleurs que cette pression du grand commerce, qui tendrait à augmenter l'équipement de 9 % en 4 ans, est bien supérieure à l'évolution de besoins liés à la croissance démographique, qui s'est élevée quant à elle à moins de 4 % dans le département entre 2012 et 2017 (dernières années du recensement disponibles et comparables).