

# COMMERCE

## CHIFFRES CLÉS CDAC

GIRONDE

2020



### L'EFFET LOI ELAN ET PANDÉMIE ENTRAINENT UNE CHUTE DES DEMANDES

La Loi Elan, appliquée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, rétablit la prise en compte de l'aspect économique du projet.

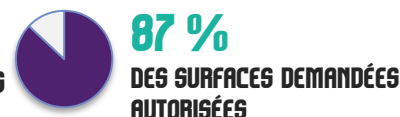
L'analyse d'impact doit quantifier les effets du projet sur les centres-villes des communes limitrophes, sur l'emploi, sur la vacance commerciale.

Cette étude doit démontrer qu'aucune friche existante ne permet l'accueil du projet afin de lutter contre l'artificialisation des sols. Objectif appuyé par la circulaire du 24 août 2020 à destination des préfets.

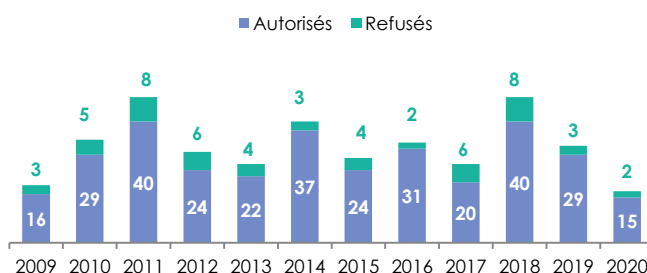
Pour plus de précisions, voir annexe jointe

La « Loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 » votée le 23 mars 2020 et suivie de plusieurs ordonnances a entraîné une certaine paralysie des projets commerciaux.

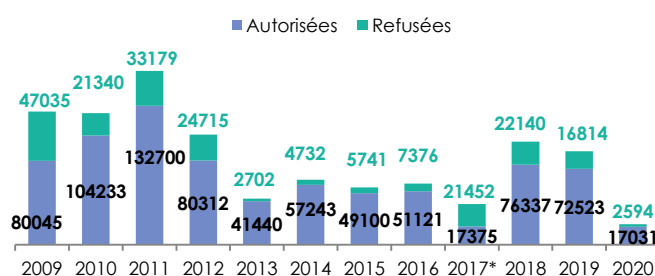
- Un nombre de dossiers présentés au plus bas niveau depuis la création de la CDAC en 2009. 17 dossiers ont été demandés en 2020, dont un cinéma, c'est presque deux fois moins que l'année précédente.
- 19 625 m<sup>2</sup> demandés. C'est le niveau le plus bas jamais enregistré depuis la création de la CDAC. La surface demandée est près de deux fois inférieure à 2017 qui avait le plus faible niveau depuis 2009.
- 88% des dossiers et 87% des surfaces demandées ont été acceptés, soit 3 et 8 points de plus que la moyenne des onze dernières années.
- Les créations représentent 90% des demandes dont 16% sont des transferts / extensions.  
A noter : un des dossiers est une régularisation de commerces déjà existants à Mérignac.



HISTORIQUE DES DOSSIERS INSTRUITS



HISTORIQUE DES SURFACES DEMANDÉES



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

# RÉPARTITION ÉQUILBRÉE ENTRE SECTEURS 1 ET 2

## Secteur 1 - Alimentaire : 48% des demandes en m<sup>2</sup>

10 dossiers examinés, dont un drive, pour 9 396 m<sup>2</sup> avec un taux d'acceptation de 98%.

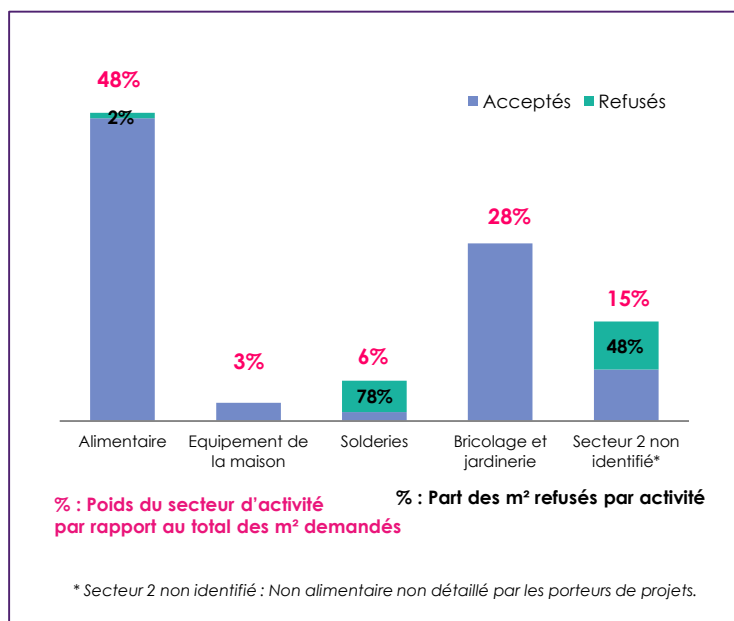
29% de ces surfaces concernent la régularisation de commerces existants : La compagnie fermière, L'eau Vive et Eurasie à Mérignac.

- 5 demandes de créations pour 5 558 m<sup>2</sup>, dont 2 729 m<sup>2</sup> pour la régularisation et aucune surface de vente pour le drive (qui a renoncé à son autorisation d'exploitation). Les 3 autres dossiers concernent la création du LIDL à Villenave d'Ornon (1 682 m<sup>2</sup>), Grand Frais à Lormont (987 m<sup>2</sup>) refusé par la CNAC, et une cellule de 160 m<sup>2</sup> dans le projet de Pessac refusé par la CDAC.
- 1 demande de transfert / extension pour le magasin LIDL de Soulac sur Mer (1 420 m<sup>2</sup>).
- 4 demandes d'extension pour 2 418 m<sup>2</sup> : NETTO à Avensan (**accord tacite**), LIDL à Cenon, Carrefour Market à Hourtin et Soulac sur Mer (**accord tacite**).

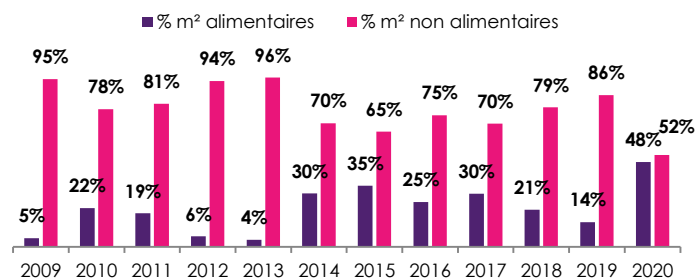
## Secteur 2 - Non alimentaire : 52% des demandes en m<sup>2</sup>

7 dossiers examinés pour 10 229 m<sup>2</sup> avec un taux d'acceptation de 76%.

- 2 dossiers refusés : le magasin NOZ à Biganos pour 965 m<sup>2</sup> et le projet de création d'un ensemble commercial à Pessac pour 1 469 m<sup>2</sup> d'activités en secteur 2 non détaillées.
- Le projet le plus important de l'année, BRICOMARCHE (5 415 m<sup>2</sup>) à Ayguemortes les Graves a été accepté par la CDAC mais fait l'objet d'un recours en CNAC.
- 2 dossiers acceptés tacitement : la rénovation d'un ensemble commercial à Mérignac qui ajoute 800 m<sup>2</sup> d'activités de secteur 2 et le transfert extension de Cash piscine à Biganos (550 m<sup>2</sup>).



## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES M<sup>2</sup> PAR ACTIVITÉ



## UN SEUL PROJET DE TAILLE MOYENNE

Plus de 5 000 m<sup>2</sup> : 1 dossier (contre 6 en 2019)

- Ayguemorte les Graves : transfert extension du BRICOMARCHE pour 5 415 m<sup>2</sup>, en attente de décision de la CNAC.

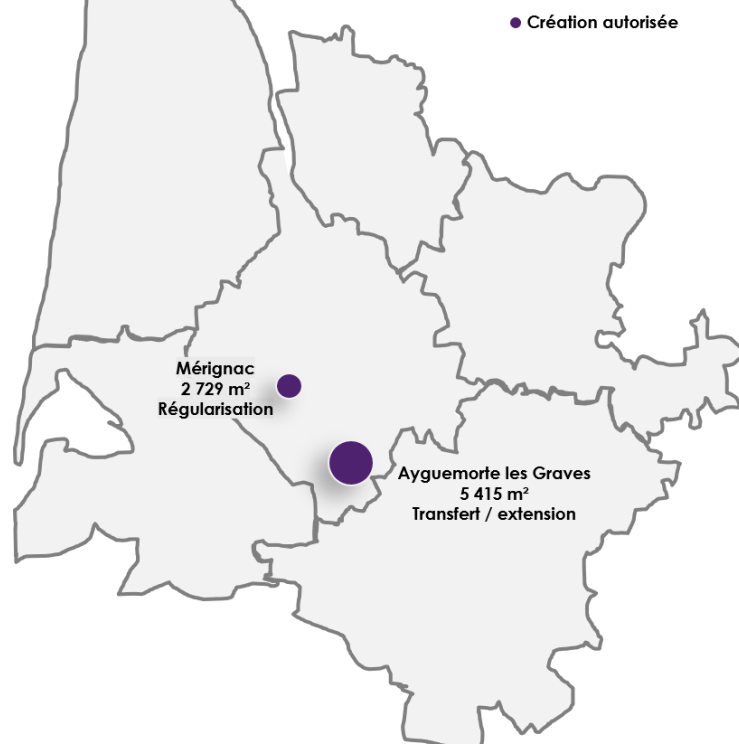
De 2 000 à 5 000 m<sup>2</sup> : 1 dossier (contre 4 en 2019)

- Mérignac : régularisation de commerces existants pour 2 729 m<sup>2</sup>.

## LES FRICHES COMMERCIALES :

- Le transfert du Bricomarché à Ayguemorte les Graves laisserait une friche sur le site de Beautiran.
- LIDL à Villenave d'Ornon reprend le site laissé vacant par le transfert de Décathlon à Bègles.
- Le porteur du projet NOZ à Biganos propose la reprise d'un bâtiment qui abritait une salle de squash qui a fermé le 15 août 2020.
- Le porteur du projet de création d'un ensemble commercial à Pessac Bersol propose de requalifier le site suite au déménagement de l'usine Cartolux à Canéjan.

## PROJETS DE PLUS DE 2 000 M<sup>2</sup>



# CONCENTRATION DES DEMANDES SUR L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

## Aire métropolitaine de Bordeaux

8 dossiers (dont 7 pour la métropole), **14 817 m<sup>2</sup> (76% des m<sup>2</sup> demandés)**.

1 dossier refusé : la création d'un ensemble commercial à Pessac Bersol (1 629 m<sup>2</sup>)

1 dossier accepté tacitement : la rénovation d'un ensemble commercial à Mérignac (800 m<sup>2</sup>)

**Une baisse de 75% de la surface demandée par rapport à 2019.**

## Médoc

4 dossiers **tous acceptés, 3 028 m<sup>2</sup>** (15% des m<sup>2</sup> demandés)

2 accords tacites pendant le confinement.

**Tous ces dossiers concernent des supermarchés.**

## Bassin d'Arcachon

3 dossiers, **dont 1 cinéma, 1 515 m<sup>2</sup>** (8% des m<sup>2</sup> demandés)

1 accord tacite et un refus pour le magasin NOZ.

**Les demandes de surfaces de vente concernent le pôle « Les Portes du Delta ».**

## Libournais

2 dossiers, **dont 1 drive, 265 m<sup>2</sup>** (1 % des m<sup>2</sup> demandés)

1 petite extension pour La Foir'Fouille et la création d'un drive E. Leclerc qui a renoncé à son autorisation devant la CNAC.

**Peu de projets depuis quelques années à part « Le Village des Marques » à Coutras.**

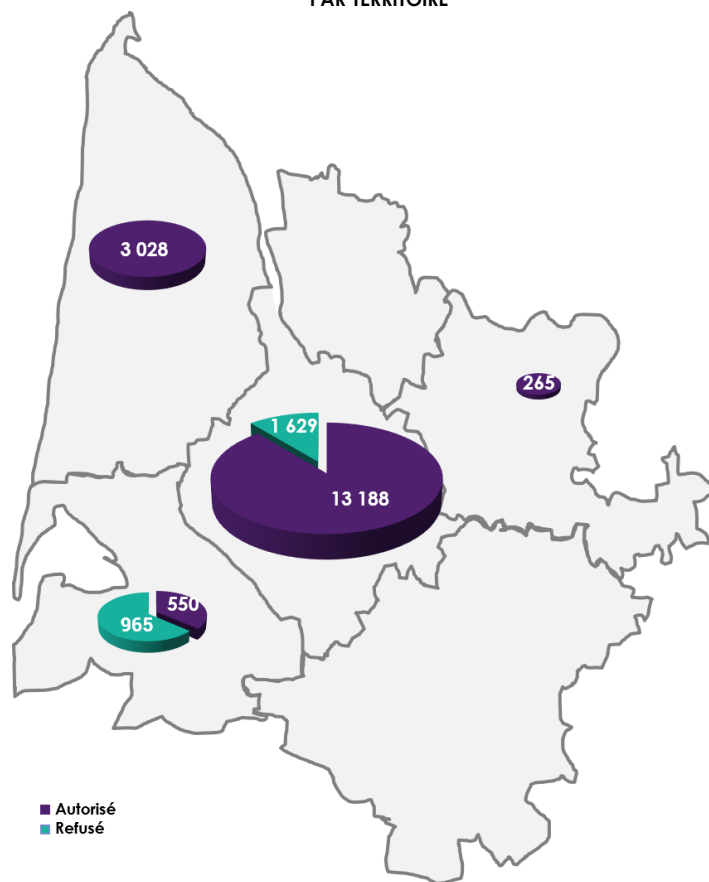
## Sud Gironde

**Pas de dossier.**

## Haute Gironde

**Pas de projet déposé depuis 3 ans.**

RÉPARTITION DES SURFACES DE VENTE EN M<sup>2</sup> DEMANDÉES PAR TERRITOIRE



## LE VOTE DES MEMBRES DE LA CDAC

CDAC et Membres	Dossiers acceptés	M <sup>2</sup> acceptés	Commentaires	
La CDAC	15 (4 accords tacites)	17 031 m <sup>2</sup>	17 dossiers demandés (88% d'acceptation) 19 625 m <sup>2</sup> demandés (87% d'acceptation) et 1 cinéma (5 salles, 622 places)	
La commune d'implantation	11	14 773 m <sup>2</sup>	Oui : 11, Non : 2, Abstention : 0, Absence : 0	
EPCI* commune d'implantation	8	11 843 m <sup>2</sup>	Oui : 8, Non : 2, Abstention : 0, Absence : 3	
EPCI* chargé du SCOT**	9	14 073 m <sup>2</sup>	Oui : 9, Non : 1, Abstention : 2, Absence : 1	
Conseil Départemental	9	7 938 m <sup>2</sup>	Oui : 9, Non : 0, Abstention : 0, Absence : 4	
Conseil Régional (1)	2	1 510 m <sup>2</sup>	Oui : 2, Non : 0, Abstention : 0, Absence : 10	
Maire niveau départemental (1)	6	11 014 m <sup>2</sup>	Oui : 6, Non : 2, Abstention : 0, Absence : 4	
EPCI* niveau départemental (1)	10	14 773 m <sup>2</sup>	Oui : 10, Non : 2, Abstention : 0, Absence : 0	
Personnalité représentant le collège consommation <b>CDAFAL</b> (1)	8	11 279 m <sup>2</sup>	Oui : 8, Non : 2, Abstention : 2, Absence : 0	CDAFAL : Conseil Départemental Associations Familiales Laïques de Gironde
Personnalité représentant le collège consommation <b>UFC QUE CHOISIR</b> (1)	8	11 279 m <sup>2</sup>	Oui : 8, Non : 2, Abstention : 2, Absence : 0	
Personnalité représentant le collège développement durable <b>ENSEGID</b>	8	12 276 m <sup>2</sup>	Oui : 8, Non : 1, Abstention : 1, Absence : 3	ENSEGID : Ecole Nationale Supérieure en Environnement et Ingénierie du Développement Durable
Personnalité représentant le collège développement durable <b>A'URBA</b>	9	8 571 m <sup>2</sup>	Oui : 9, Non : 2, Abstention : 2, Absence : 0	

(1) : Ne sont pas membres de la commission cinématographique

\*EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

\*\* SCOT : schéma de cohérence territoriale

# DOSSIERS PRÉSENTÉS EN CDAC

Ens cial = Ensemble commercial  
 Créat = Création  
 Ext = Extension  
 T/E = Transfert / extension  
 MS = Moyennes surfaces  
 SV = surface de vente

Territoire	Commune	m <sup>2</sup>	Dossier	Décision CDAC	Observation
Aire Métropolitaine de Bordeaux 14 817 m <sup>2</sup>	Ayguemorte les Graves	5 415	Créat par transfert du magasin BRICOMARCHE de Beautiran	Accord	Recours en CNAC, déposé par Madame la Préfète, <b>en cours</b>
	Bordeaux	765	Ext d'un ens cial « Le Belvédère » (îlots ET2-A) pour 5 boutiques Soit 5 570 m <sup>2</sup> acceptés à ce jour pour un projet de 6 065 m <sup>2</sup>	Accord	
	Cenon	810	T/E du LIDL par démolition reconstruction pour une surface de vente de 1 722 m <sup>2</sup> après extension	Accord	Recours déposé par un concurrent, <b>autorisation confirmée par la CNAC</b>
	Lormont	987	Création d'un magasin GRAND FRAIS d'une SV de 934 m <sup>2</sup> et d'une cellule de 53 m <sup>2</sup> sur la zone ciale du Castorama	Accord	Recours déposé par les concurrents et par Madame la Préfète, <b>autorisation annulée par la CNAC</b>
	Mérignac	2 729	<b>Régularisation d'un ens cial existant</b> Parc du Château Rouquey regroupant La compagnie fermière, Eurasie et L'eau vive	Accord	
		800	Rénovation d'un ens cial à Chemin Long par la création de 2 cellules afin de créer une façade ciale continue en reliant 3 bâtiments (Kiabi, Chausséa, Besson, Jennyfer, VertBaudet)	<b>Accord tacite</b>	
	Pessac	1 629	Créat d'un ens cial de 9 cellules de secteur 1 et 2 sur 3 niveaux dans la zone ciale de Bersol. Le projet comporte 3 bâtiments, dont une résidence hôtelière (hors CDAC)	<b>Refus</b>	
Médoc 3 028 m <sup>2</sup>	Villeneuve d'Ornon	1 682	Créat d'un supermarché LIDL sur la friche du Décathlon	Accord	Recours déposé par un concurrent, <b>autorisation confirmée par la CNAC</b>
	Avensan	466	Ext du magasin NETTO pour atteindre une SV de 1 114 m <sup>2</sup>	<b>Accord tacite</b>	
	Hourtin	700	Ext du CARREFOUR MARKET pour atteindre une SV de 2 200 m <sup>2</sup> et création d'un drive 2 pistes	Accord	
	Soulac sur Mer	442	Ext du CARREFOUR MARKET pour atteindre une SV de 2 302 m <sup>2</sup>	<b>Accord Tacite</b>	
		1 420	T/E du LIDL par démolition reconstruction	Accord	Recours en CNAC, déposé par Madame la Préfète, <b>en cours</b>
Bassin d'Arcachon 1 515 m <sup>2</sup>	Biganos	Cinéma	5 salles, 622 places à l'enseigne BIGANOS CINEMA	Accord	Recours déposé par un concurrent, <b>autorisation confirmée par la CNAC</b>
		550	T/E CASH PISCINES	<b>Accord tacite</b>	
		965	Créat d'un magasin NOZ dans la zone ciale Les portes du Delta	<b>Refus</b>	
Libournais 265 m <sup>2</sup>	Libourne	0	Création d'un drive E. LECLERC de 4 pistes	Accord	<b>Renonciation à autorisation en CNAC</b>
		265	Ext du magasin LA FOIR'FOUILLE pour atteindre une SV de 1 677 m <sup>2</sup>	Accord	

## LES DÉCISIONS DE LA CNAC

Autorisations confirmées	Autorisations annulées	Refus confirmé
Le Pian Médoc : +400 m <sup>2</sup> Modification substantielle pour le transfert du LECLERC (dossier 2019)	Le Pian Médoc : 8 349 m <sup>2</sup> Création d'un ens cial (dossier 2019)	Libourne : 209 m <sup>2</sup> Créat d'un magasin TAPE A L'OEIL (dossier 2019)
Villeneuve d'Ornon : 1 682 m <sup>2</sup> Création LIDL sur la friche Décathlon	Lormont : 987 m <sup>2</sup> Créat d'un magasin GRAND FRAIS et d'un primeur	
Cenon : +810 m <sup>2</sup> Ext du LIDL		
Biganos : cinéma 5 salles, 622 places		

La Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) s'est réunie 9 fois en 2020 pour examiner 9 dossiers girondins dont 4 de 2019



### A ce tableau s'ajoutent 2 renoncations à autorisation :

- Camblanes et Meynac : 7 120 m<sup>2</sup> pour la création d'un LIDL et d'une pépinière LE LANN (dossier 2019)
- Libourne : 0 m<sup>2</sup> pour la création d'un drive E. LECLERC



CCI Bordeaux Gironde  
 05 56 79 5000  
 Bordeauxgironde.cci.fr

Département Développement des Territoires  
 Monique MEIMOUN  
 Laurent PUTZ  
 etudes@bordeauxgironde.cci.fr