

COMMERCE

CHIFFRES CLÉS CDAC

GIRONDE

2021

LOI ELAN ET LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

La Loi Elan, appliquée depuis le 1^{er} janvier 2020, vise à redynamiser les centres-villes, à réintroduire une approche économique et à renforcer les outils de contrôle en matière d'aménagement commercial.

Les porteurs de projets, en conformité avec cette loi, ont privilégié l'utilisation de friches (1/3 des dossiers de création).

A noter : La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE), dans un arrêt du 15 juillet 2021, a considéré que la présence des chambres consulaires au sein des CDAC, même sans droit de vote, n'était pas compatible avec le droit européen.

La Loi climat et résilience, votée le 22 août 2021, interdit de délivrer une autorisation d'exploitation commerciale pour des projets de création ou d'extension engendrant une artificialisation des sols.

Exceptions pour les projets de moins de 10 000 m² de surface de vente si le demandeur démontre dans son analyse d'impact que son projet répond à une liste de critères (besoins du territoire, intégration urbanistique...).

Pour les projets entre 3 000 et 10 000 m², la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du Préfet.

(en attente du décret d'application)

STABILITÉ DES DEMANDES À DES NIVEAUX QUI RESTENT TRÈS BAS

- Une très légère remontée du nombre de dossiers présentés. 21 dossiers ont été demandés en 2021, dont 2 drives, vs 17 dossiers en 2020.
- 22 478 m² demandés, vs 19 625 m² en 2020. Des projets de faible ampleur qui mixent grandes surfaces et petites cellules.
- 90% des dossiers et des surfaces demandées ont été acceptés, dont une autorisation tacite (extension du DRIVE LECLERC à Saint-Magne-de-Castillon).
- Les créations représentent 74% des m² demandés dont 1 dossier de transfert / extension (LIDL à Biganos) pour 57% des dossiers.

 **21**
DOSSIERS EN 2021

 **+ 24 %**
PAR RAPPORT À 2020


 **19**
DEMANDES AUTORISÉES

 **90 %**
DES DOSSIERS EXAMINÉS
AUTORISÉS

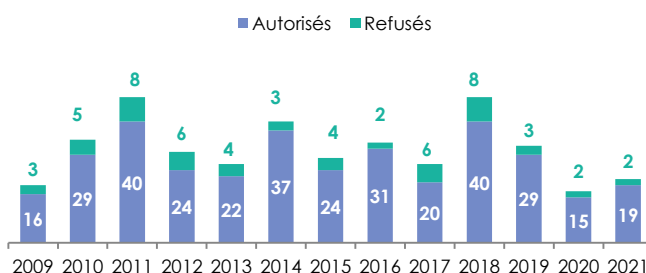
m² 22 478
DEMANDÉS EN 2021

 **+ 15 %**
PAR RAPPORT À 2020

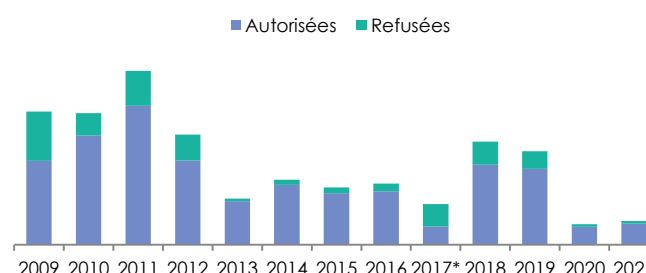
 **20 202 M²**
SURFACES AUTORISÉES

 **90 %**
DES SURFACES DEMANDÉES
AUTORISÉES

HISTORIQUE DES DOSSIERS INSTRUITS



HISTORIQUE DES SURFACES DEMANDÉES



LES SUPERMARCHÉS S'AGRANDISSENT, DES SURFACES MODÉRÉES POUR LE SECTEUR 2

Secteur 1 - Alimentaire : 38% des demandes en m²

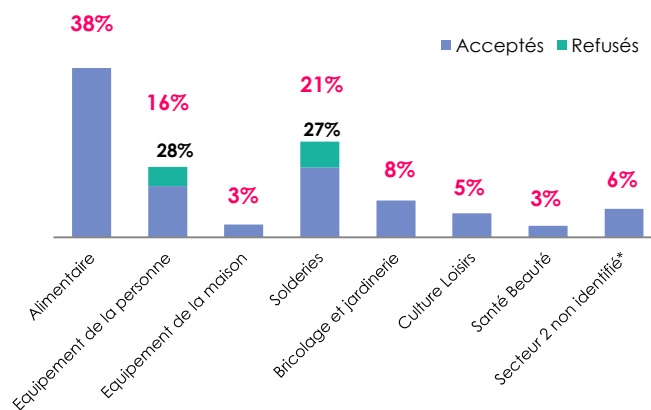
13 dossiers examinés, dont 2 drives LECLERC, pour 8 464 m² avec un taux d'acceptation de 100%.

Ce développement est particulièrement soutenu par l'enseigne LIDL.

- 5 demandes de création pour 2 706 m², dont 1 950 m² pour le projet de Gradignan.
- 1 demande de transfert / extension pour le magasin LIDL de Biganos (1 415 m²).
- 7 demandes d'extension pour 4 343 m², dont SUPER U à Galgon (+1 473 m²), CARREFOUR MARKET à Bordeaux Grands Hommes (+786 m²), +693 m² pour le LIDL à Floirac (par démolition reconstruction), LIDL Villenave d'Ornon (+609 m²).

A noter :

- LIDL à Soulac-sur-Mer représenté après renonciation à l'autorisation 2020.
- Extension du LECLERC DRIVE de Saint-Magne-de-Castillon en autorisation tacite, confirmée par la CNAC.



% : Poids du secteur d'activité par rapport au total des m² demandés
% : Part des m² refusés par activité

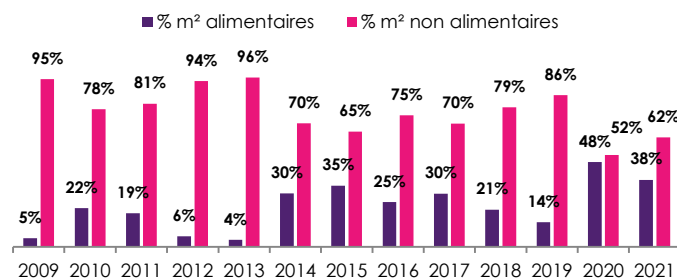
* Secteur 2 non identifié : Non alimentaire non détaillé par les porteurs de projets.

Secteur 2 - Non alimentaire : 62% des demandes en m²

11 dossiers examinés pour 14 014 m² avec un taux d'acceptation de 84%.

- 2 dossiers refusés : le magasin NOZ à Sainte-Eulalie pour 1 297 m² et le projet d'extension du magasin ZARA en centre-ville de Bordeaux pour +972 m². Les deux projets sont en attente de décision de la CNAC.
- Peu de commerces de grandes surfaces de vente demandées, seulement 4 commerces de plus de 1 000 m² : GIFI à Gradignan (2 500 m²), WELDOM à Gujan-Mestras (1 836 m²), NOZ cité plus haut, DISTRICENTER à Coutras (1 116 m²).

EVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES M² PAR ACTIVITÉ



DEUX PROJETS DE TAILLE MOYENNE PAR CRÉATION DE PLUSIEURS CELLULES

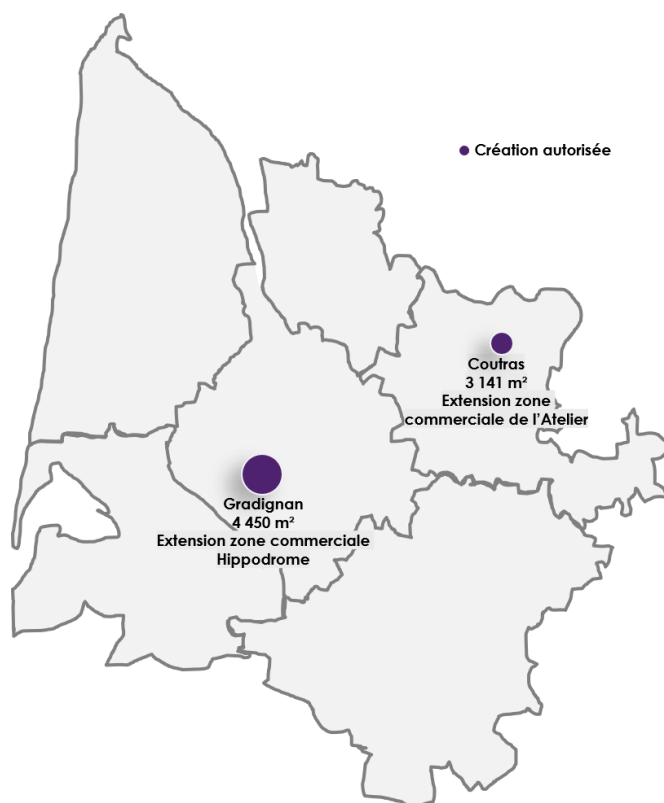
Plus 2 000 m² : 2 dossiers (2 en 2020 dont 1 dossier de plus de 5 000 m²)

- Gradignan : extension d'un ensemble commercial par création de 8 cellules commerciales pour 4 450 m², qui inclut le transfert / extension de Gifi, dans le pôle Bersol / Hippodrome.
- Coutras : Extension d'un ensemble commercial par création de 7 cellules commerciales pour 3 141 m² dans la zone de l'Atelier.

LES FRICHES COMMERCIALES :

- Le projet de Gradignan est situé sur la friche Aquiflor et LEROY MERLIN reprend le local laissé vacant par le déménagement de GIFI.
- LIDL à Biganos souhaite s'implanter à la place de la friche KILOUTOU.
- WELDOM à Gujan-Mestras s'installe sur le bâtiment qui abritait BRICORAMA.
- L'ensemble commercial de Saint-Seurin-sur-l'Isle propose d'occuper un bâtiment partiellement en friche, 9 cellules vacantes sur 16, dans les locaux vacants de STARPRIX, CHAUSSEA et DEFI MODE.

PROJETS DE PLUS DE 2 000 M²



CONCENTRATION DES DEMANDES SUR L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE

Aire métropolitaine de Bordeaux

9 dossiers (dont 6 pour la métropole), **10 663 m² (47% des m² demandés)**.

2 dossiers refusés :

- l'extension du magasin ZARA à Bordeaux (+972 m²)
 - la création du magasin NOZ à Sainte-Eulalie (1 297 m²)
- 5 dossiers concernent la création ou l'extension d'un supermarché.

Une baisse de 28% de la surface demandée par rapport à 2020.

Libournais

6 dossiers, **dont 2 drives, 6 594 m² (29% des m² demandés)**

- Un dossier concerne 7 petites cellules (68 à 125 m²) en pied d'immeuble à Izon pour 700 m².
- L'extension du DRIVE LECLERC à Saint-Magne-de-Castillon en autorisation tacite.

Bassin d'Arcachon

2 dossiers, **3 251 m² (15% des m² demandés)**

Le transfert / extension du supermarché LIDL à Biganos a été annulé par la CNAC.

Sud Gironde

3 dossiers, **1 548 m² (7% des m² demandés)**

La création du Magasin ACTION à Langon a fait l'objet d'un recours en CNAC par la Préfète.

Médoc

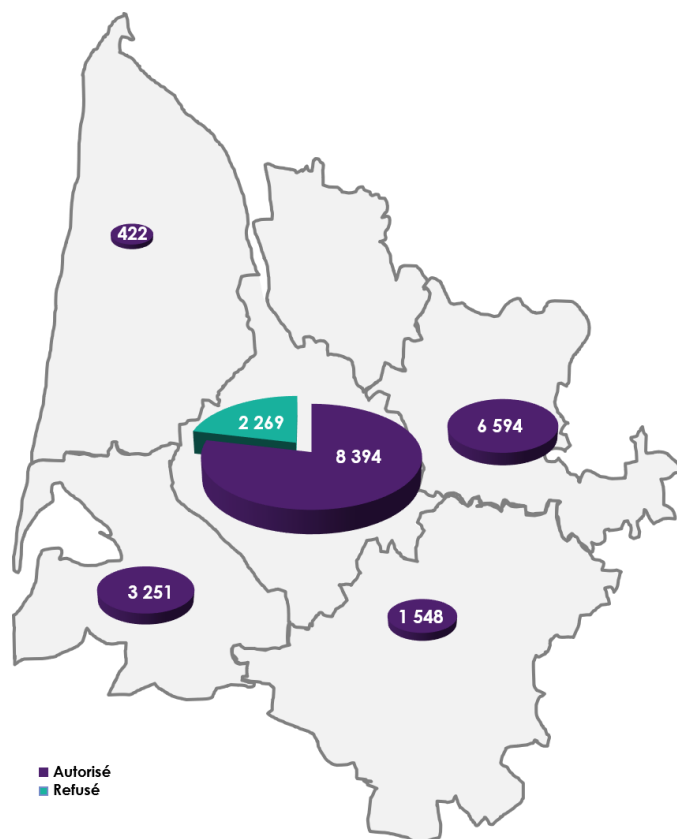
1 dossier, **422 m² (2% des m² demandés)**

Extension du supermarché LIDL à Soulac-sur-Mer. Dossier redéposé après renonciation à autorisation en avril 2021.

Haute Gironde

Pas de projet déposé depuis 4 ans.

RÉPARTITION DES SURFACES DE VENTE EN M² DEMANDÉES PAR TERRITOIRE



LE VOTE DES MEMBRES DE LA CDAC

CDAC et Membres	Dossiers acceptés	M ² acceptés	Commentaires
La CDAC	19 (1 accord tacite)	20 959 m ²	21 dossiers demandés (90% d'acceptation) 23 228 m ² demandés dont 2 drives (90% d'acceptation)
La commune d'implantation	19	22 256 m ²	Oui : 19, Non : 1, Abstention : 0, Absence : 0
EPCI* commune d'implantation	16	19 837 m ²	Oui : 16, Non : 1, Abstention : 0, Absence : 3
EPCI* chargé du SCOT**	16	18 525 m ²	Oui : 16, Non : 2, Abstention : 1, Absence : 1
Conseil Départemental	9	6 590 m ²	Oui : 9, Non : 1, Abstention : 1, Absence : 9
Conseil Régional	7	7 971 m ²	Oui : 7, Non : 1, Abstention : 1, Absence : 11
Maire niveau départemental	11	12 930 m ²	Oui : 11, Non : 0, Abstention : 1, Absence : 8
EPCI* niveau départemental	16	18 101 m ²	Oui : 16, Non : 1, Abstention : 1, Absence : 2
Personnalité représentant le collège consommation CDAFAL	17	20 599 m ²	Oui : 17, Non : 1, Abstention : 1, Absence : 1
Personnalité représentant le collège consommation UFC QUE CHOISIR	18	20 959 m ²	Oui : 18, Non : 1, Abstention : 1, Absence : 0
Personnalité représentant le collège développement durable ENSEGID	11	13 795 m ²	Oui : 11, Non : 3, Abstention : 2, Absence : 4
Personnalité représentant le collège développement durable A'URBA	12	16 699 m ²	Oui : 12, Non : 3, Abstention : 5, Absence : 0

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

DOSSIERS PRÉSENTÉS EN CDAC

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

Territoire	Commune	m ²	Dossier	Décision CDAC	Observation
Aire Métropolitaine de Bordeaux 10 663 m ²	Ayguemorte les Graves	1 432	Créat d'un ens cial composé de 2 cellules de secteur 2 dans la zone des Grands Pins	Accord	
	Bordeaux	+786	Ext du supermarché CARREFOUR MARKET, situé galerie des Grands Hommes, pour atteindre une SV de 1 686 m ²	Accord	Recours déposé par un concurrent, en cours
		+972	Ext du magasin ZARA situé rue Sainte Catherine, pour atteindre une SV de 2 070 m ²	Refus	Recours déposé par ZARA, en cours
	Floirac	+693	Créat par démolition / reconstruction du supermarché LIDL situé dans la zone ciale Dravemont	Accord	Recours déposé par un concurrent, autorisation confirmée par la CNAC
		64	Ext d'un ens cial par création d'un magasin spécialisé à l'enseigne LA CERVOISERIE, situé zone ciale Vimenev	Accord	
	Gradignan	4 450	Ext d'un ens cial par créat de 8 cellules de secteur 1 et 2, dont 3 cellules créent la surface de vente, situé zone ciale Hippodrome	Accord	Réitération, avec un projet différent, du dossier refusé par la CDAC du 19/10/2016 et la CNAC du 02/03/2017
	Sainte-Eulalie	1 297	Créat d'un magasin de déstockage à l'enseigne NOZ, situé zone ciale Arc-en-Ciel	Refus	Recours déposé par NOZ, en cours
	Saint-Sulpice-et-Cameyrac	+360	Ext du supermarché SUPER U pour atteindre une SV de 3 005 m ²	Accord	Recours déposé par des concurrents, autorisation confirmée par la CNAC du 13/01/2022
Villeneuve d'Ornon	+609	Ext du supermarché LIDL, situé rue Balzac, pour atteindre une SV de 1 450 m ²	Accord	Recours déposé par un concurrent, en cours	
Libournais 6 594 m ²	Coutras	0	Créat d'un DRIVE LECLERC, composé de 7 pistes de ravitaillement, situé dans la zone ciale de l'Atelier	Accord	
		3 141	Ext d'un ens cial par créat de 7 cellules de secteur 1 et 2 situé dans la zone ciale de l'Atelier	Accord	
	Galgon	+1 473	Ext du SUPER U pour atteindre une SV de 3 534 m ² et ext du drive par la création de 4 pistes de ravitaillement supplémentaires	Accord	
	Izon	700	Ext d'un ens cial par créat de 7 cellules de secteur 1 et 2 en pied d'immeuble, situé avenue des Cavernes	Accord	
	Saint-Seurin-sur-l'Isle	1 280	Ext d'un ens cial par créat de 5 cellules de secteur 2, situé dans la zone ciale Barry Nord	Accord	
Bassin d'Arcachon 3 251 m ²	Saint-Magne-de-Castillon	0	Ext d'un DRIVE LECLERC par la création de 4 pistes de ravitaillement supplémentaires, situé Chemin Perrin	Accord Tacite	Recours déposé par un concurrent, autorisation confirmée par la CNAC
	Biganos	1 415	Créat par transfert extension d'un supermarché LIDL situé zone ciale Moulin de la Cassadote	Accord	Recours déposé par un concurrent, autorisation annulée par la CNAC
Sud Gironde 1 548 m ²	Gujan-Mestras	1 836	Créat d'un magasin de bricolage à l'enseigne WELDOM dans la zone ciale Grand Large	Accord	
	Gironde-sur-Dropt	+420	Ext du magasin ESPACE EMERAUDE situé dans la zone ciale Frimont, pour atteindre une SV de 1 737 m ²	Accord	
	Langon	991	Ext d'un ens cial par créat d'un magasin ACTION situé dans la zone ciale Dumès	Accord	Recours déposé par La Préfète, autorisation annulée par la CNAC
Médoc 422 m ²	Mazères	137	Ext d'un ens cial par créat d'un magasin spécialisé dans la vente de pierres naturelles, situé parc d'activités du Pays de Langon	Accord	
		Soulac-sur-Mer	+422	Ext du supermarché LIDL, situé route de Grayan, pour atteindre une SV de 1 420 m ²	Accord

LES DÉCISIONS DE LA CNAC

Autorisations confirmées	Autorisations annulées	Refus confirmé
Saint-Magne-de-Castillon : Extension du DRIVE LECLERC	Ayguemorte-les-Graves : 5 415 m ² Création d'un BRICOMARCHE (dossier 2020)	Biganos : 965 m ² Créat d'un magasin NOZ (dossier 2020)
Floirac : 1 443 m ² Création LIDL par démolition / reconstruction	Langon : 991 m ² ; 987 m ² Créat d'un magasin ACTION	
Saint-Sulpice-et-Cameyrac : +360 m ² Extension SUPER U (CNAC 2022)	Biganos : 1 415 m ² Création LIDL par Transfert / extension	

La Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) s'est réunie 5 fois en 2021 pour examiner 7 dossiers girondins dont 3 de 2020



A ce tableau s'ajoute 1 renonciation à autorisation :

- Soulac-sur-Mer : 1 420 m² pour l'extension du LIDL (dossier 2020 représenté et autorisé le 09/11/2021)