



INTERSCOT D'ILLE-ET-VILAINE

CONFERENCE

COMMERCE, URBANISME, TERRITOIRES ET TRANSITIONS

1^{er} DECEMBRE 2022





Programme

*Alain Bénesteau, Directeur
de l'AUDIAR*

Programme de la Conférence

INTRODUCTION DE LA CONFÉRENCE	9h00	Alain Bénesteau Thierry Latapie-Bayroo
LE COMMERCE : UN SUJET D'INTERSCOT	9h05	Pierre-Yves Mahieu
LES CHIFFRES-CLEFS DU COMMERCE EN ILLE-ET-VILAINE	9h25	Loïc Jézéquelou Jérôme Malle
LES CRISES DU COMMERCE	9h55	Pascal Madry
PAUSE	10h45	
LES ATELIERS DE L'INTERSCOT SUR L'URBANISME COMMERCIAL	11h00	
<ul style="list-style-type: none">● ATELIER #1 : COMMERCE ET CENTRALITÉS● ATELIER #2 : LES FRICHES COMMERCIALES● ATELIER #3 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS COMMERCIAUX		<p>DDTM, Audiar, Dinan Agglomération, Redon Agglomération, Pays de Brocéliande</p> <p>DDTM, Pays des Vallons de Vilaine, Pays de Vitré, Pays de Saint-Malo</p> <p>ALEC du Pays De Rennes, Audiar, Pays De Fougères et Pays de Rennes</p>
DYNAMIQUES DU COMMERCE ET NOUVELLES CONTROVERSE DE L'URBANISME COMMERCIAL	12h20	Pascal Madry
REPAS	12h45	





Introduction

Thierry Latapie-Bayroo,
Directeur de la DDTM

8 SCoT en 2022

PÉRIMÈTRES DES SCOT ET EPCI EN ILLE-ET-VILAINE PLUS DINAN AGGLOMÉRATION ET SON SCOT



LES RENCONTRES DE 2022





Le commerce : un sujet d'InterSCoT

Pierre-Yves Mahieu,
*Président du PETR du Pays
de Saint-Malo*

Le SCoT : un document stratégique qui doit accompagner les aspirations citoyennes

- Hypermarché et hyper-périphérie signaux d'une société structurée autour de la famille avec l'automobile comme signe de modernité ...
- Aujourd'hui la « silver economy » représente 30/35 %, il y a 40 % de personnes seules, la génération Z (née après 1996) est hyper-digitalisée et moins automobile ...
- **CONSEQUENCES** : le modèle des années 70/80/90 correspond de moins en moins aux aspirations des citoyens ... ce qui bouscule le commerce, l'urbanisme commercial et les liens aux territoires de vie et de travail



Les 3 paradoxes à prendre en compte

- 1- Depuis une dizaine d'années les surfaces commerciales croissent plus vite que la population
- 2- Les territoires se retrouvent aujourd'hui avec un commerce fortement déplacé autour des axes de flux automobiles ... quand cette forme de mobilité est chahutée
- 3- Le consommateur devient de plus en plus adepte de l'achat hors magasin : digital, vente directe, livraison à domicile ...

CONSEQUENCES : comment muter du commerce où l'on passe au commerce où l'on vit ... y compris pour maintenir l'emploi ?

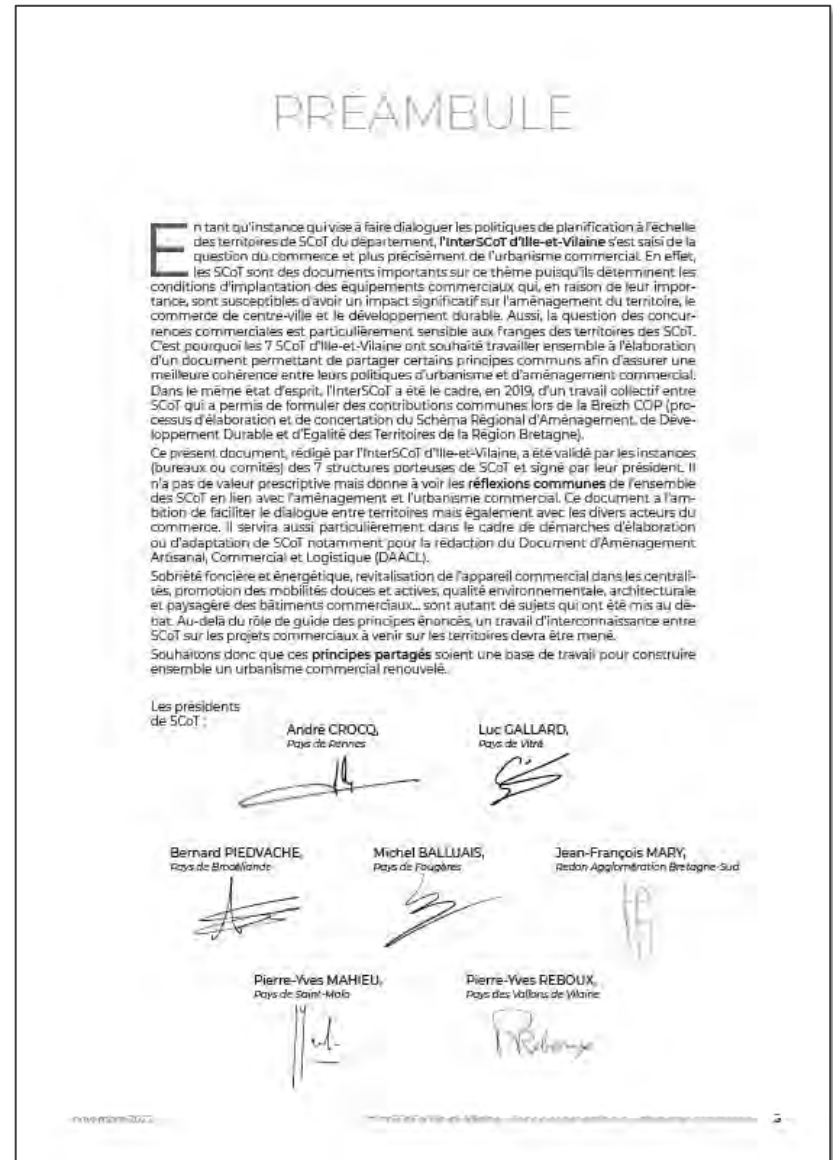


Et demain , quels enjeux pour les SCoT ?

- Si les mutations du commerce en cours se poursuivent, de nouveaux défis viennent renforcer la nécessaire solidarité et compréhension entre les territoires :
- **Comment réguler** la multifonctionnalité future des nouveaux concepts urbains des périphéries pour éviter l'émergence de « centres-villes bis » ?
- **Comment gérer les stocks** énormes d'espaces artificialisés qui prennent sans cesse de la valeur à l'heure du ZAN ?
- **Comment gérer le découplage** croissant entre propriété des murs commerciaux et exploitation dans un contexte fiscal plus qu'avantageux pour les investisseurs ?
- **Comment construire** l'aménagement commercial de demain en remettant au coeur de la réflexion les usages et non les modèles industriels des opérateurs



Les principes partagés de l'InterSCoT sur l'urbanisme commercial





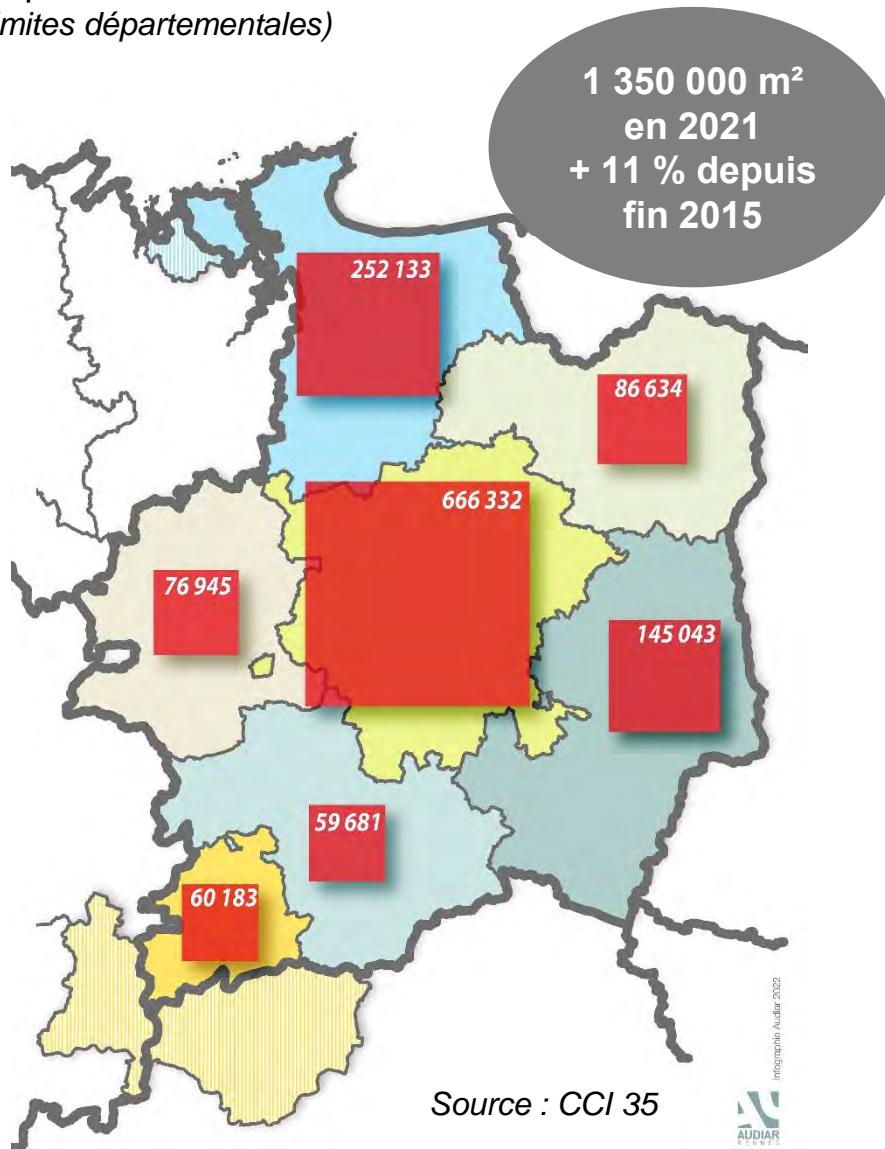
Les chiffres- clefs du commerce en Ille-et-Vilaine

Jérôme Malle, chargé d'étude
Economie-Commerce à
l'AUDIAR

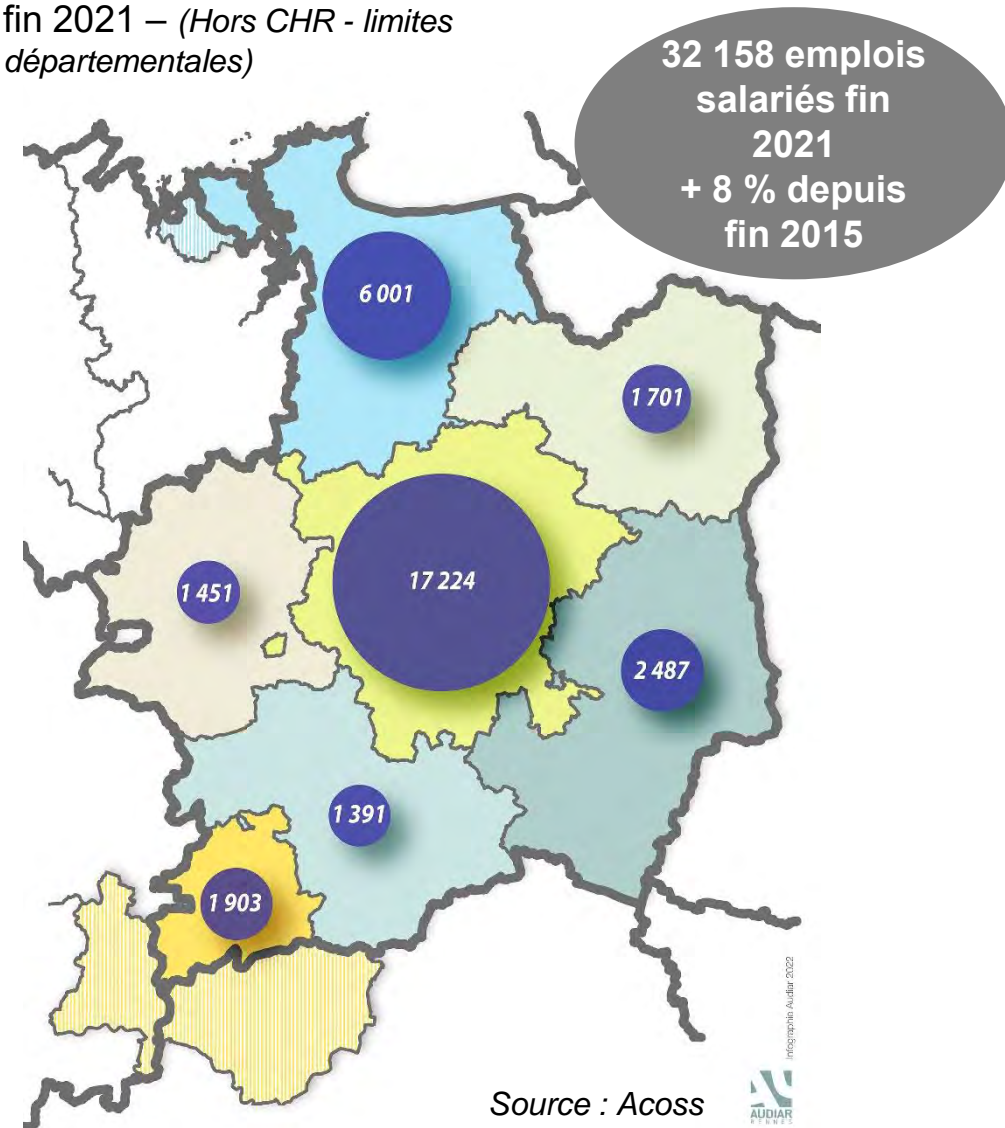
Loïc Jézéquelou, Responsable
de l'information économique à
la CCI d'Ille-et-Vilaine

Photographie en 2021

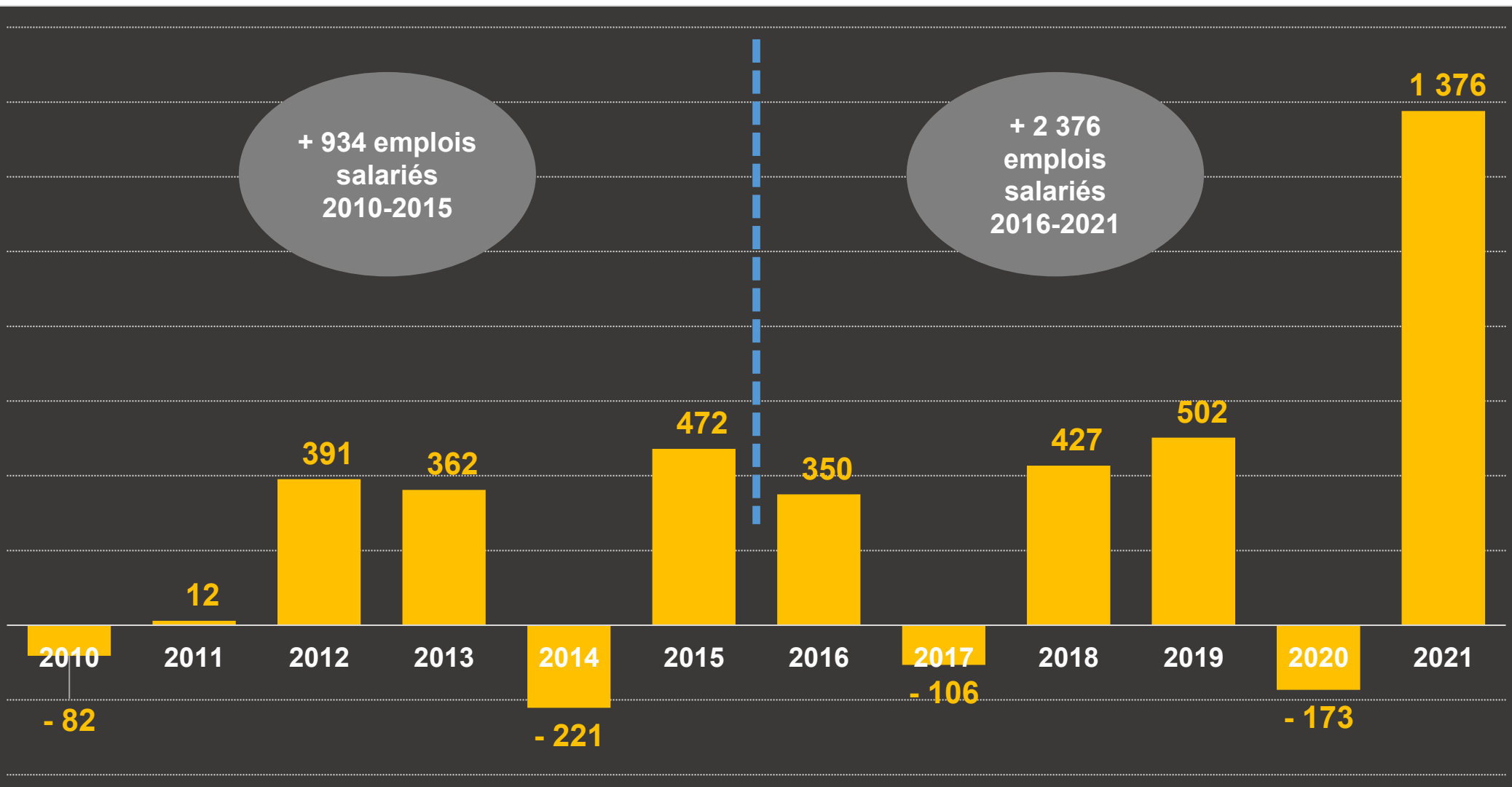
Surfaces de vente des commerces de plus 300 m² - fin 2021
(limites départementales)



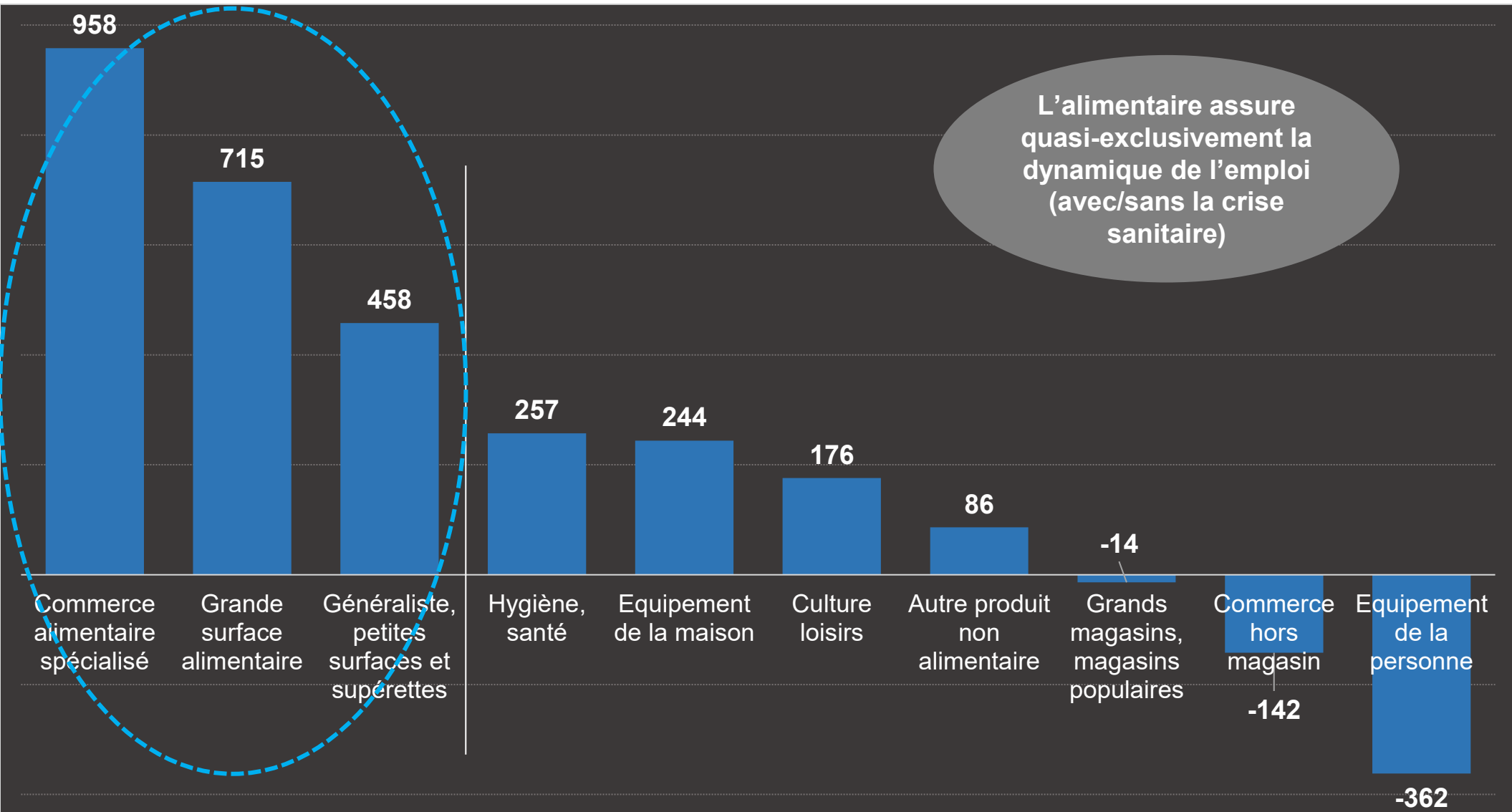
Emplois salariés privés dans le secteur du commerce de détail – fin 2021 – (Hors CHR - limites départementales)



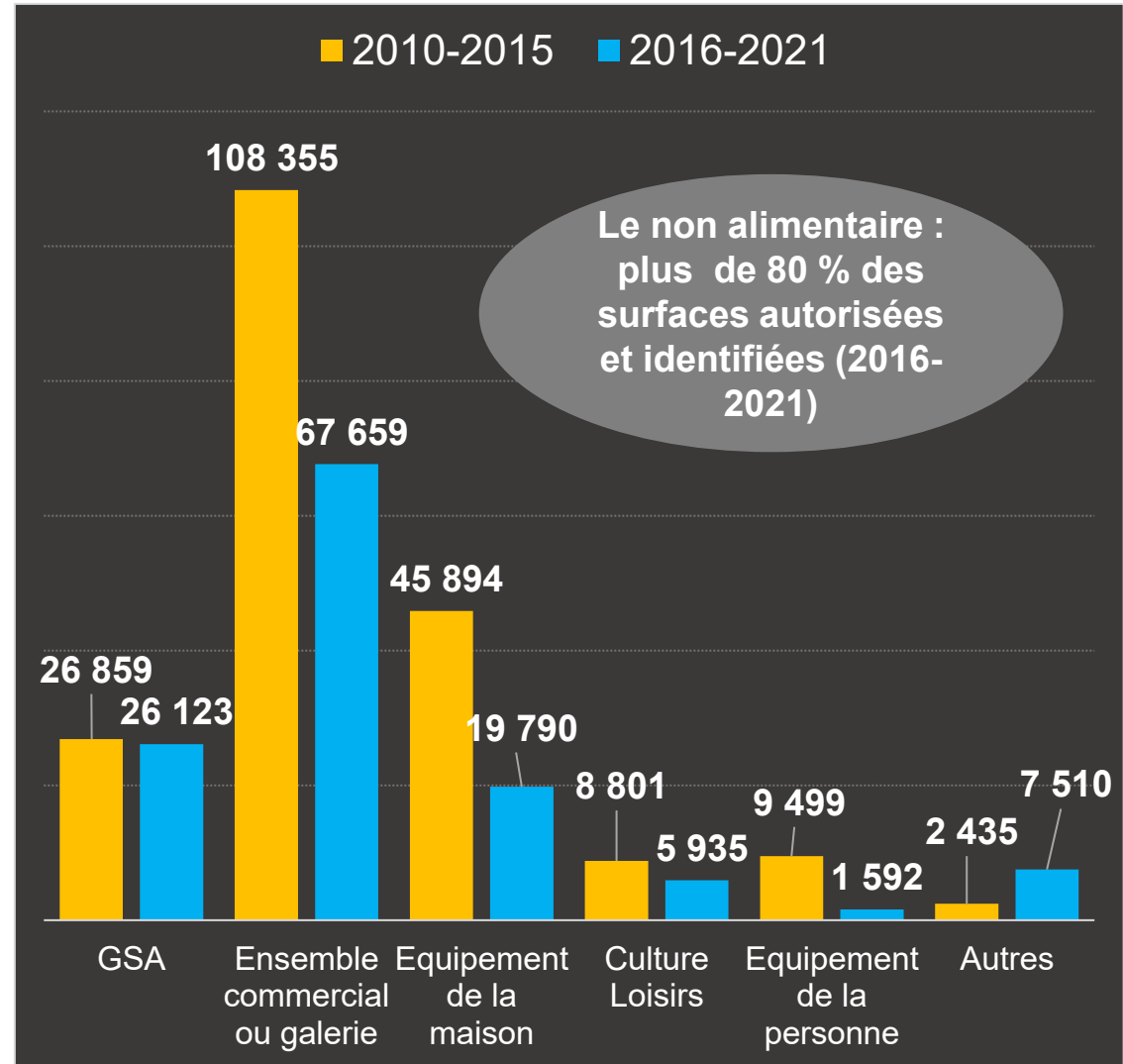
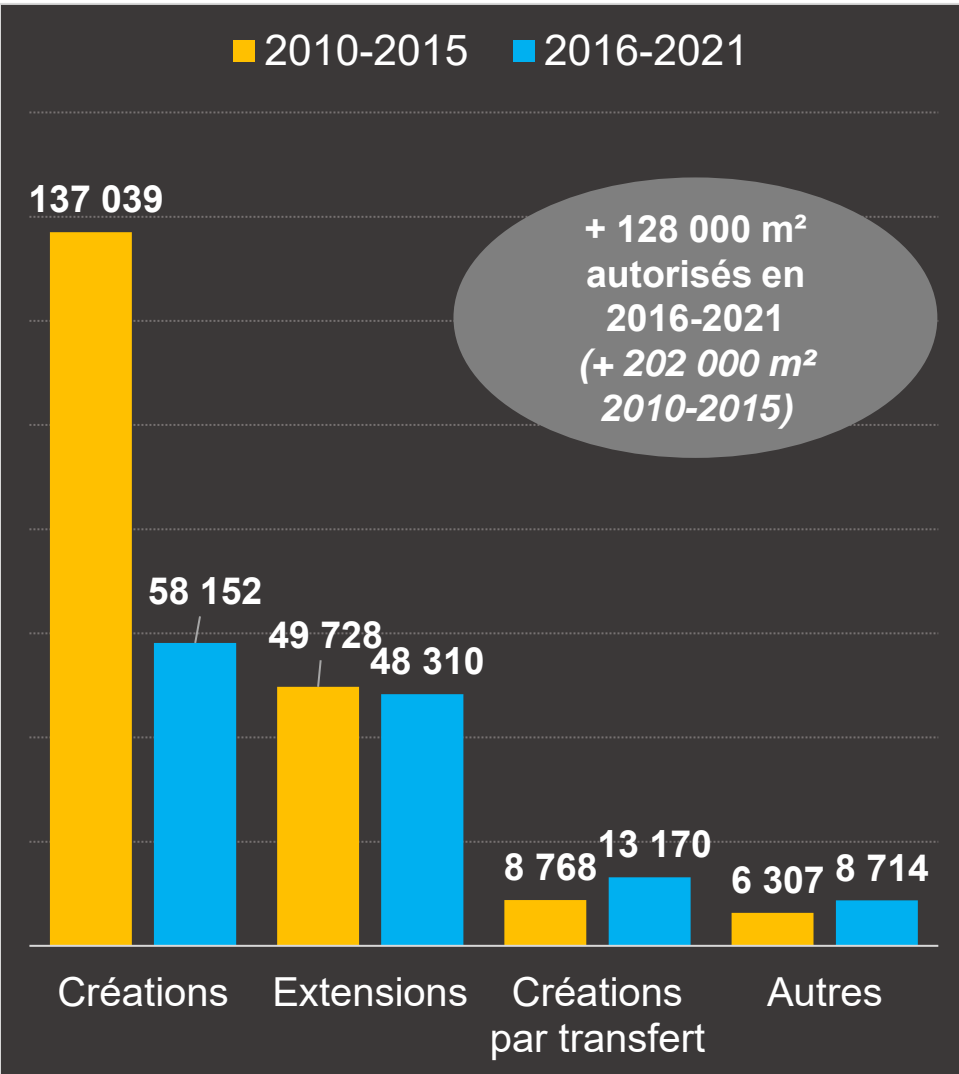
Gains annuels d'emplois salariés privés dans le commerce de détail (hors HCR) depuis 2010 – Ille-et-Vilaine



Créations d'emplois salariés privés par secteur d'activités entre 2016 et 2021 (hors HCR) – Ile-et-Vilaine



Surfaces de vente autorisées en CDAC/CNAC (en m² et hors Open Sky) – Ile-et-Vilaine



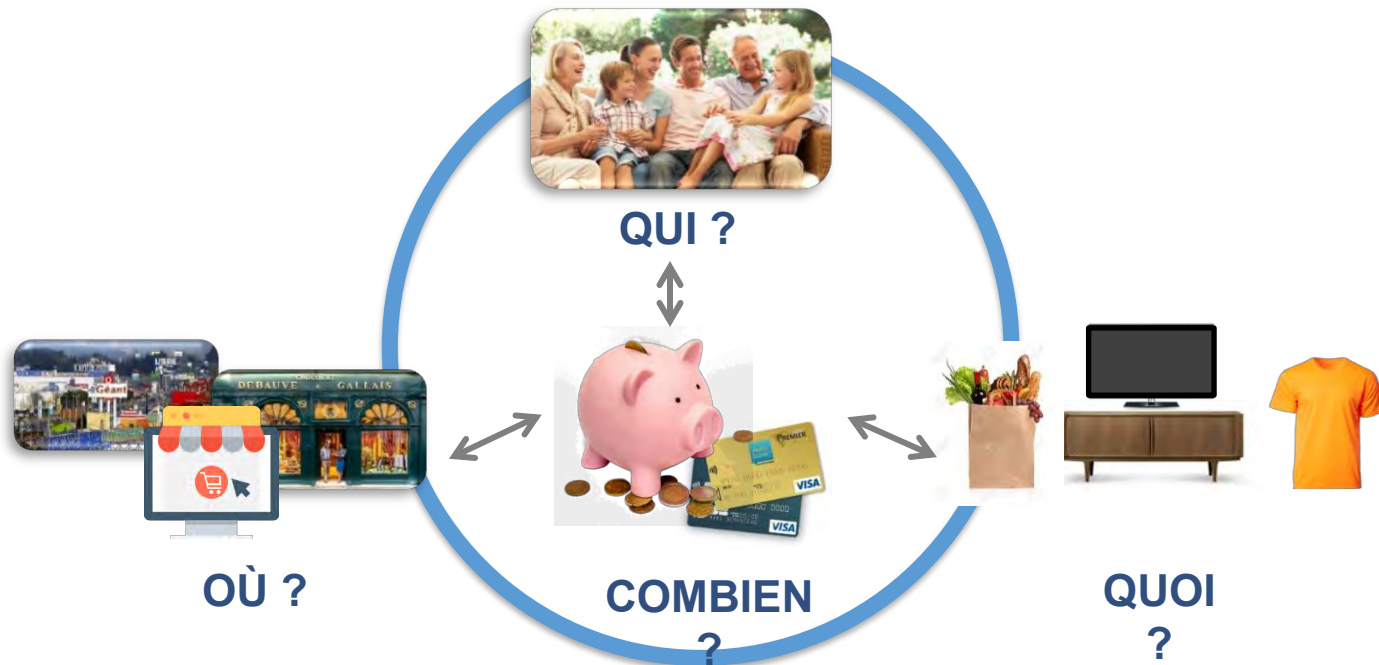


L'OBSERVATOIRE DE LA CONSOMMATION DES MÉNAGES

Un outil d'aide à la décision



Comprendre et quantifier les comportements d'achats des ménages



Méthodologie



34 428 ménages de Bretagne



Panel de **33 produits** de consommation courante



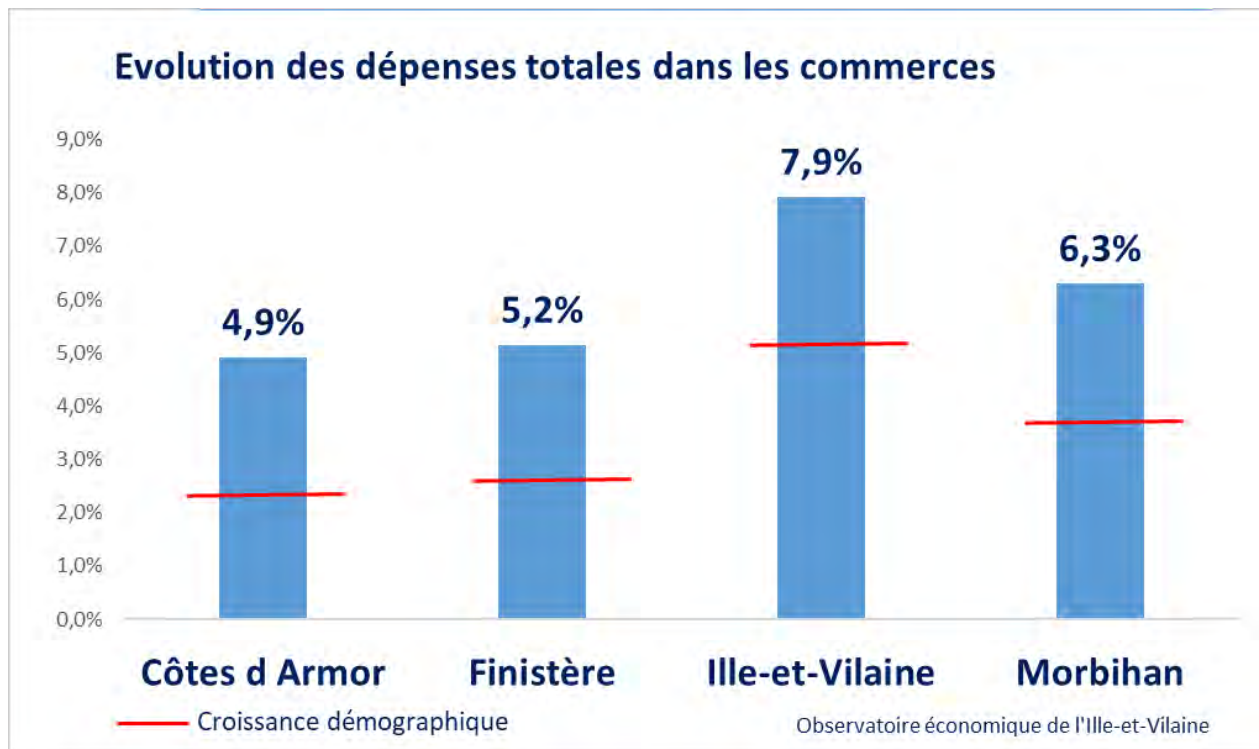
Un renouvellement de l'enquête déjà menée en 2018

Source : Insee - 2021

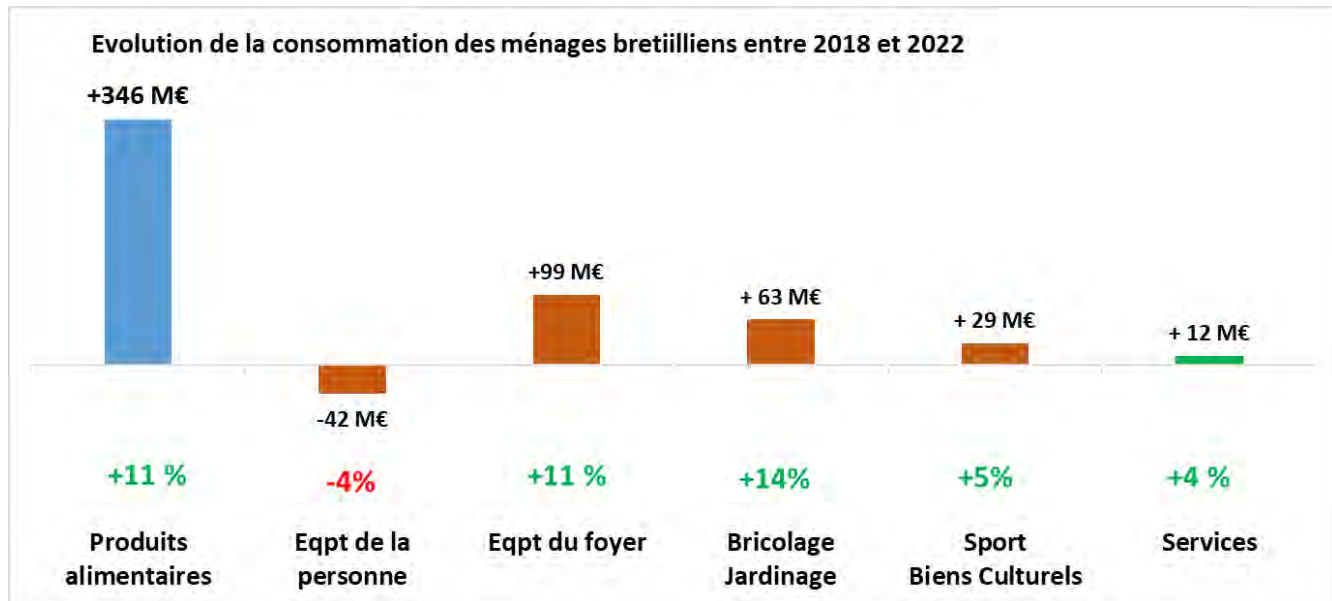
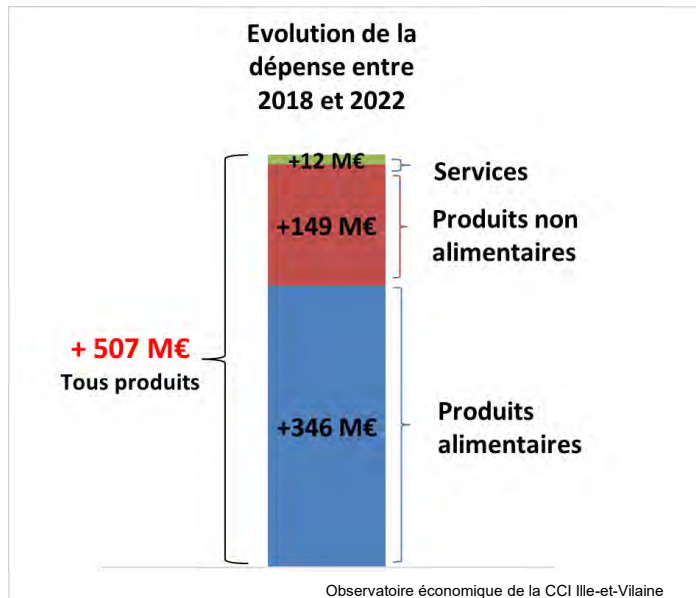
Dépenses des breilliens : + 507 M€ en 4 ans

Dépense 2022

6,91 milliards d'euros



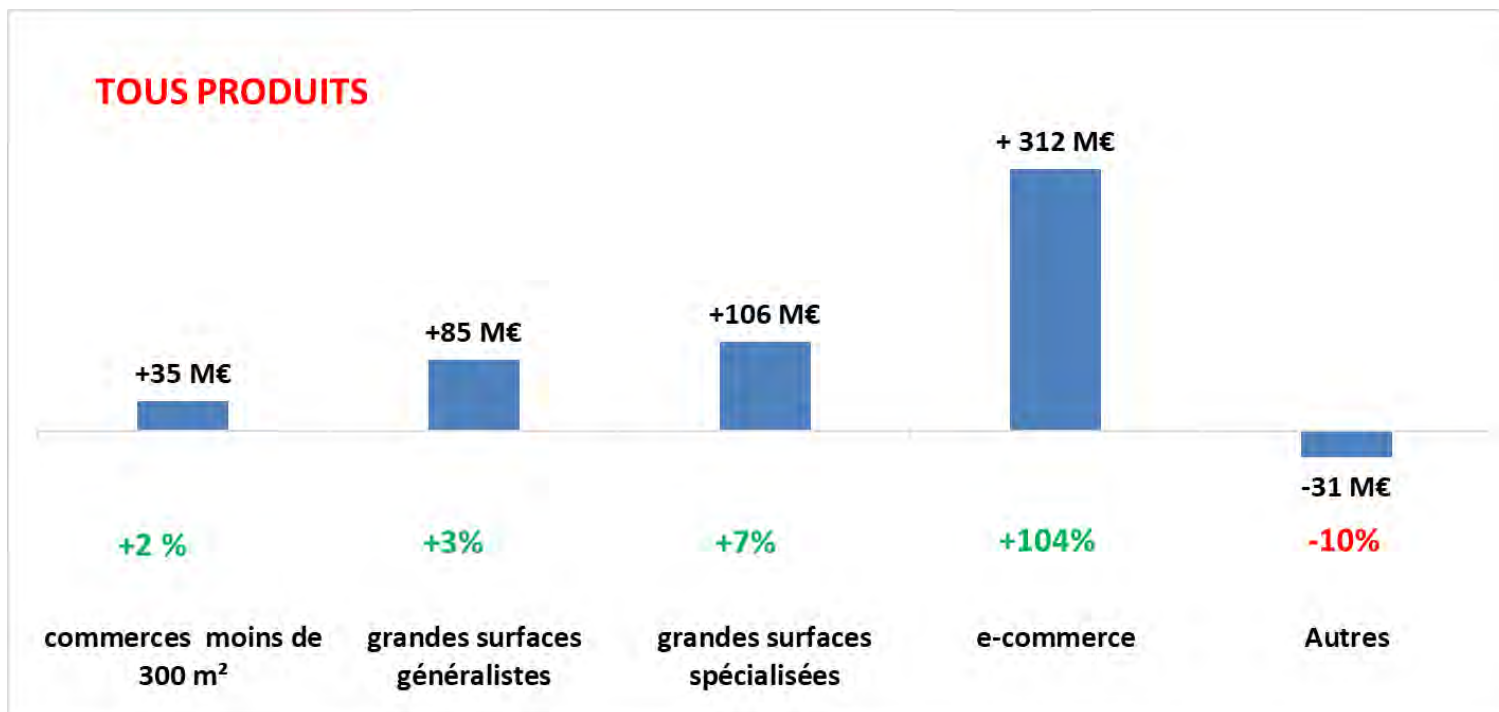
Les dépenses alimentaires progressent davantage



Observatoire économique de la CCI Ile-et-Vilaine

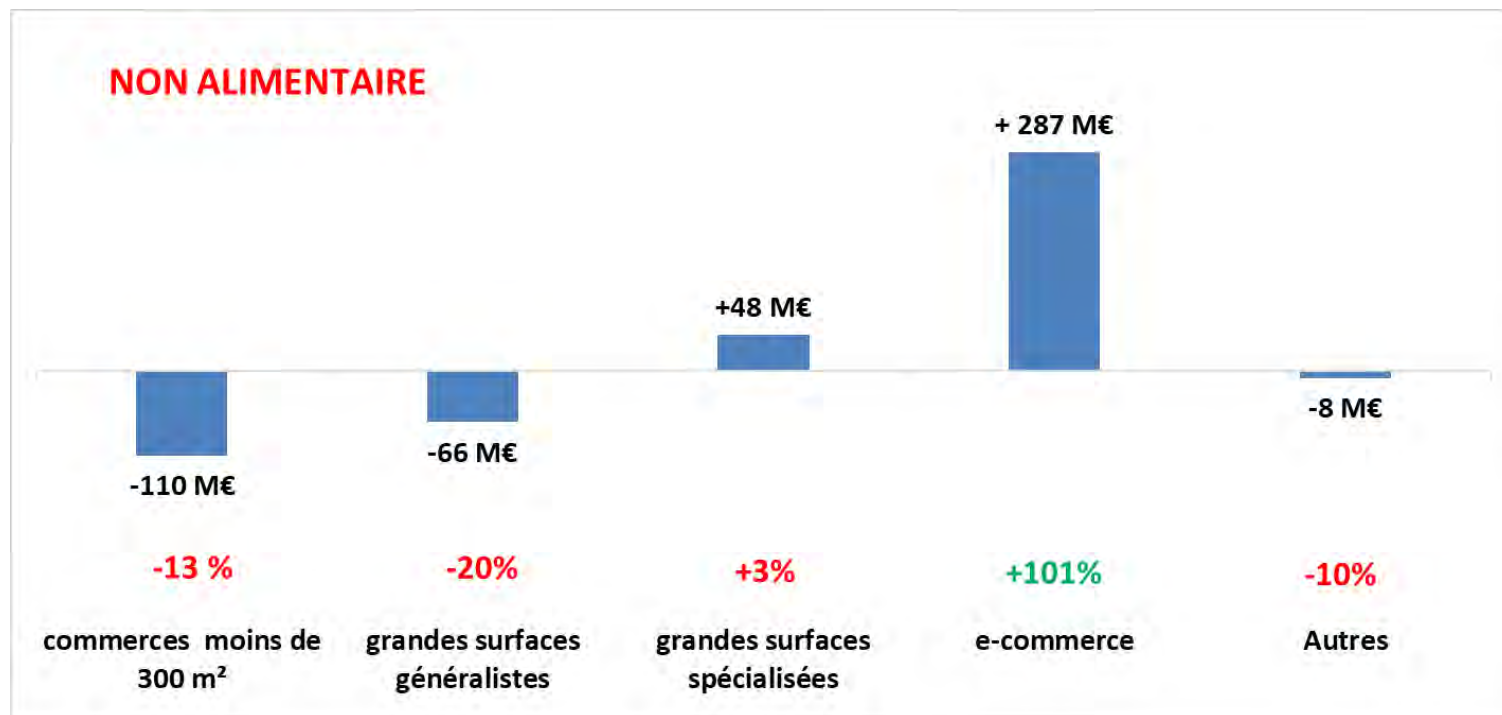


Le e-commerce se taille la part du lion



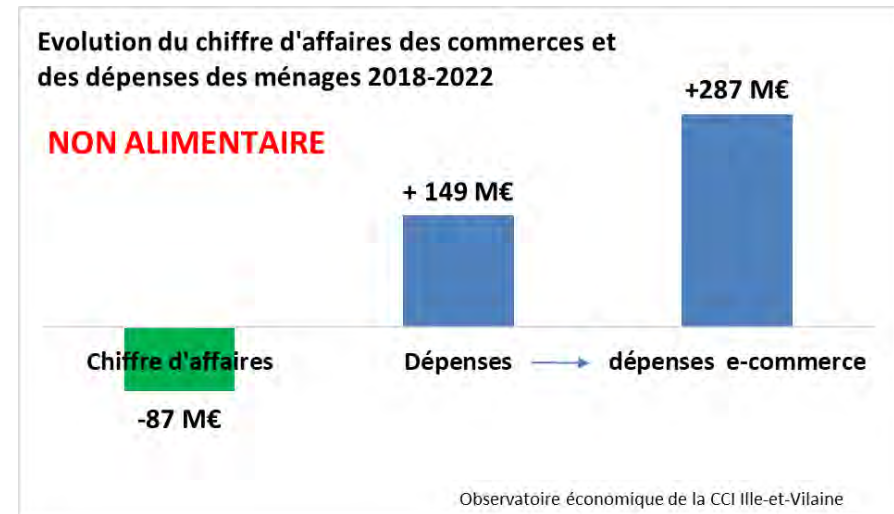
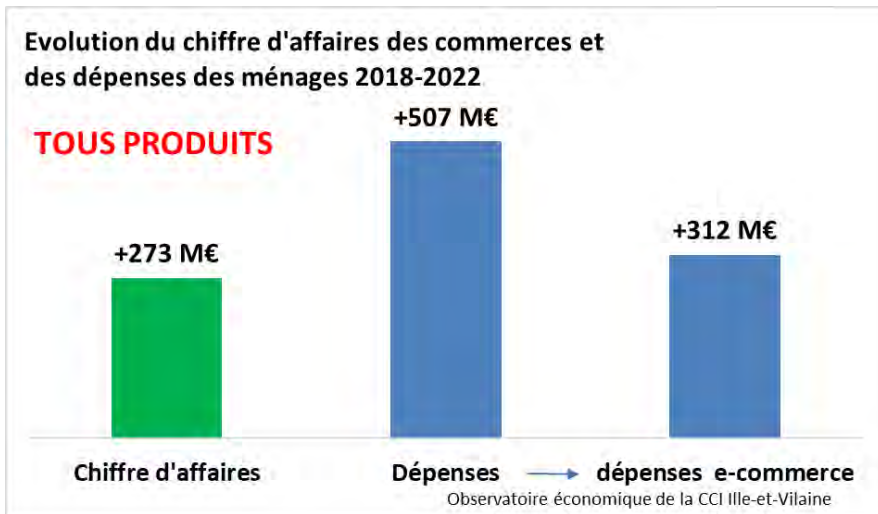
Observatoire économique de la CCI Ille-et-Vilaine

Le e-commerce se taille la part du lion



Observatoire économique de la CCI Ille-et-Vilaine

Chiffre d'affaires des commerces et dépenses des ménages

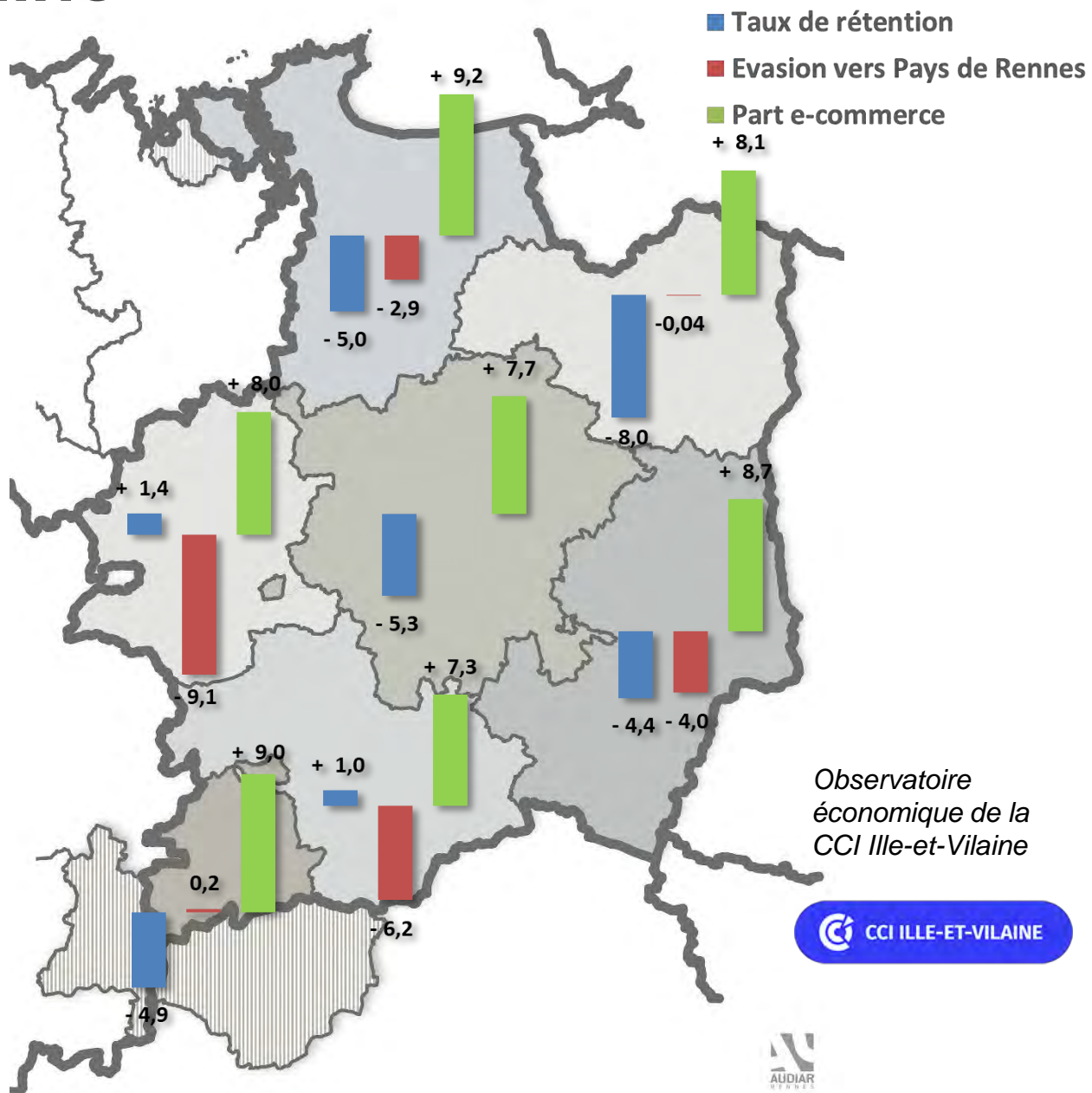


Evolution des flux de consommation sur les Pays d'Ille-et-Vilaine

- rétention du territoire,
- évasion commerciale vers le Pays de Rennes
- part du e-commerce

(en points de pourcentage)

NON ALIMENTAIRE



Observatoire économique de la CCI Ille-et-Vilaine





Le commerce aujourd'hui et demain

Partie I : Les crises du commerce

***Pascal Madry**, Directeur de
l'Institut pour la Ville et le
Commerce*



Interscot d'Ille-et-Vilaine – Conférence annuelle

Les crises du commerce

Pascal Madry, urbaniste, directeur de l'Institut pour la ville et le commerce, Ladyss – UMR 7533
1^{er} décembre 2022



Le commerce : un secteur en crise

Une crise de surcapacité

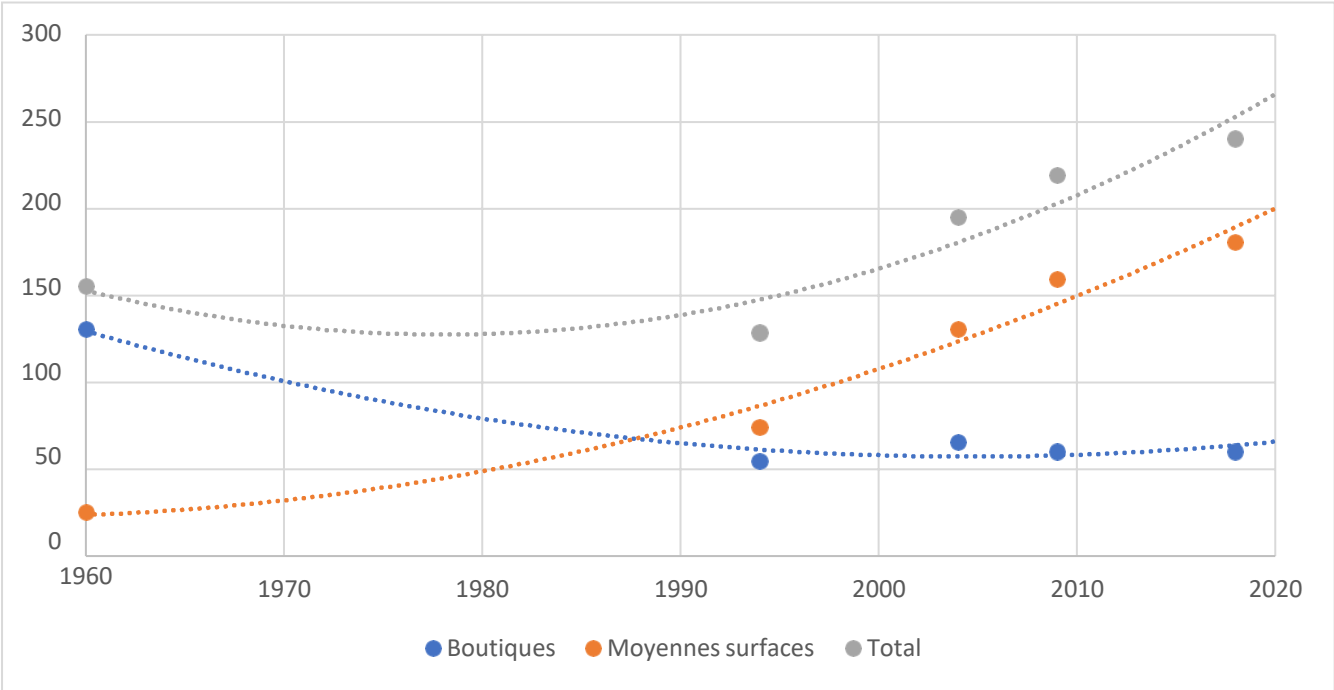
Une crise technologique

Une crise climatique

Crises

Une crise de surcapacité

Évolution de l'emprise foncière du commerce par formats de magasin entre 1960 et 2020 (en millions de m², voirie privée et parking compris pour les GMS)



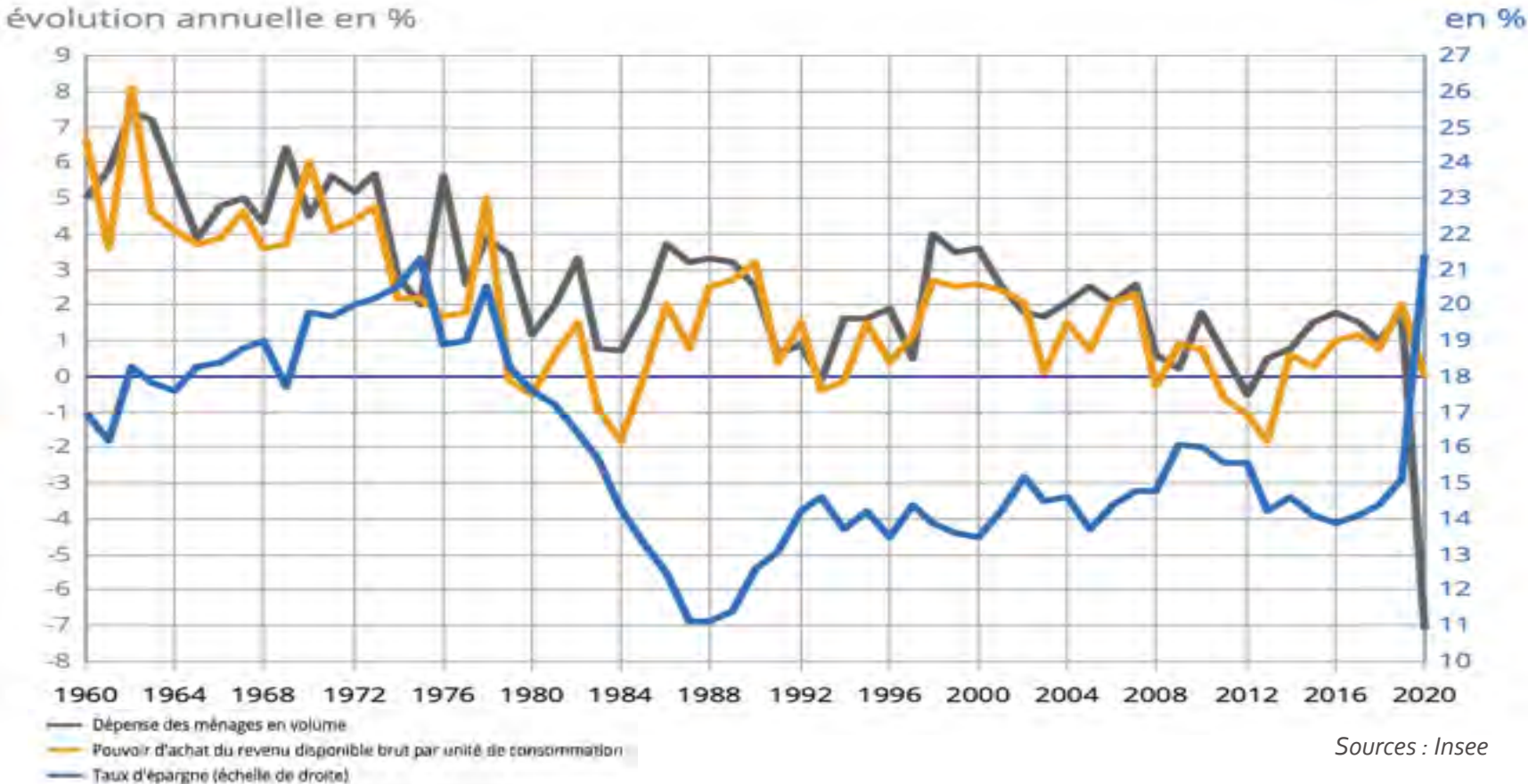
Sources : Estimations P. Madry d'après Quin et Insee-EPV, données hors services marchands
Note : tendance retracée par régression polynomiale de rang 2.

Des surfaces multipliées par deux en 30 ans

Crises

Une crise de surcapacité

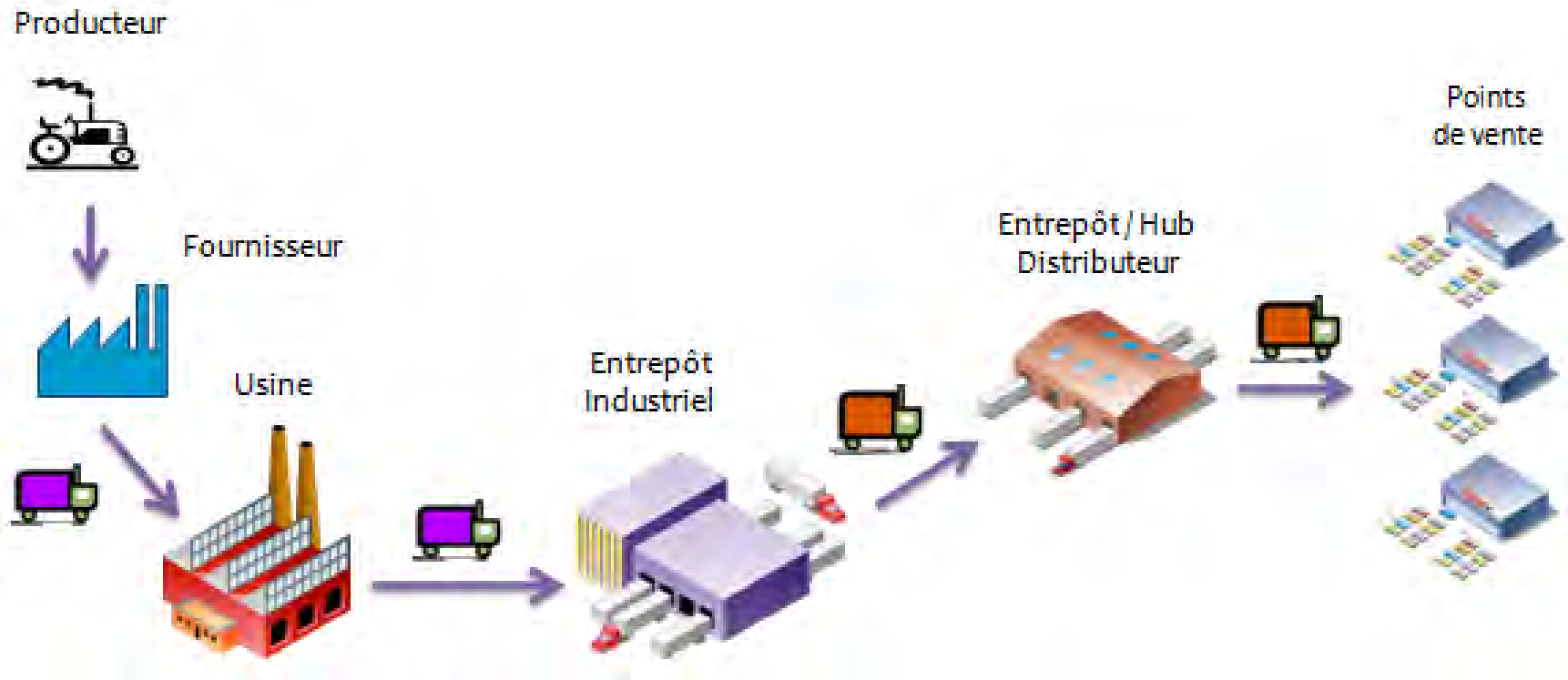
Evolution du pouvoir d'achat et des dépenses de consommation



Dans le même temps : une consommation qui ralentit

Crises

Une crise de surcapacité

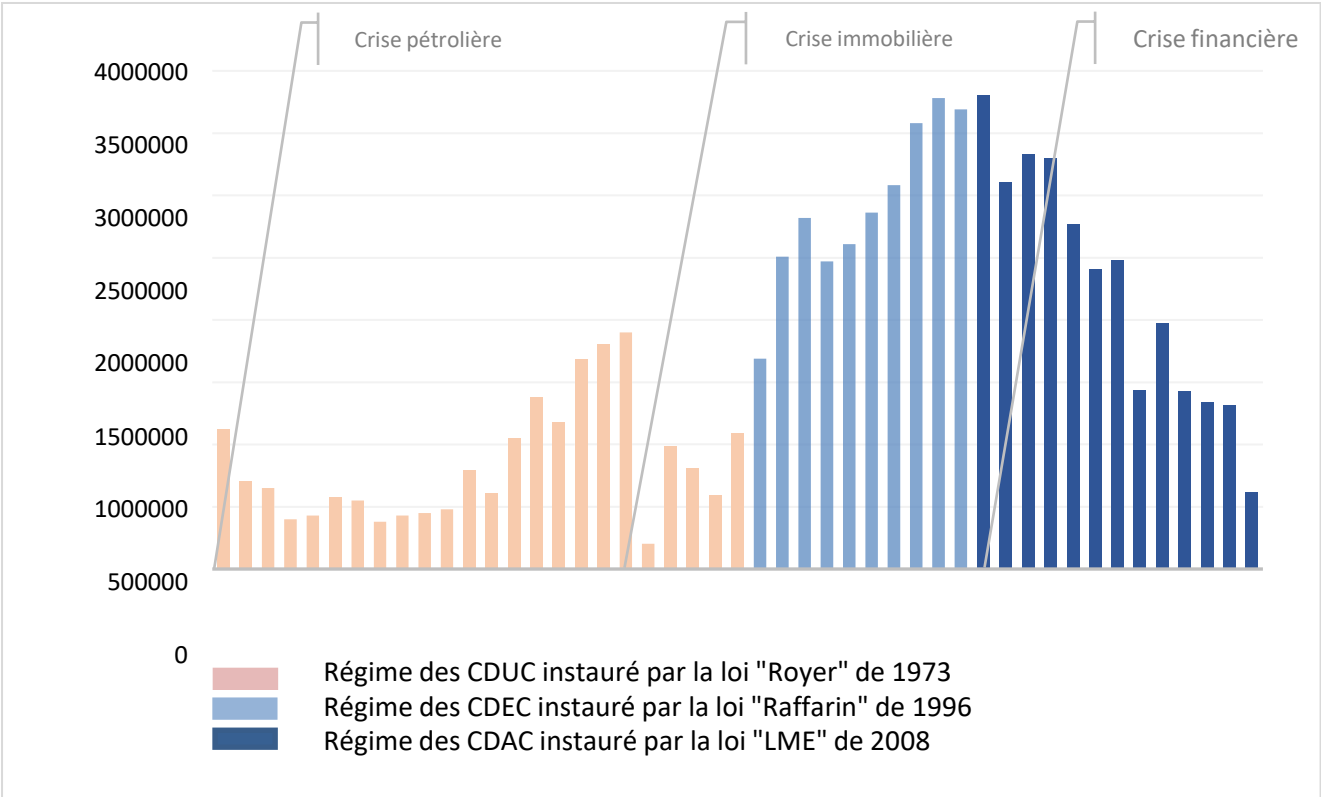


Un secteur très concentré, entré dans une « lutte des places »

Crises

Une crise de surcapacité

Surfaces commerciales autorisées chaque année en France, selon les différents régimes d'urbanisme commercial en vigueur

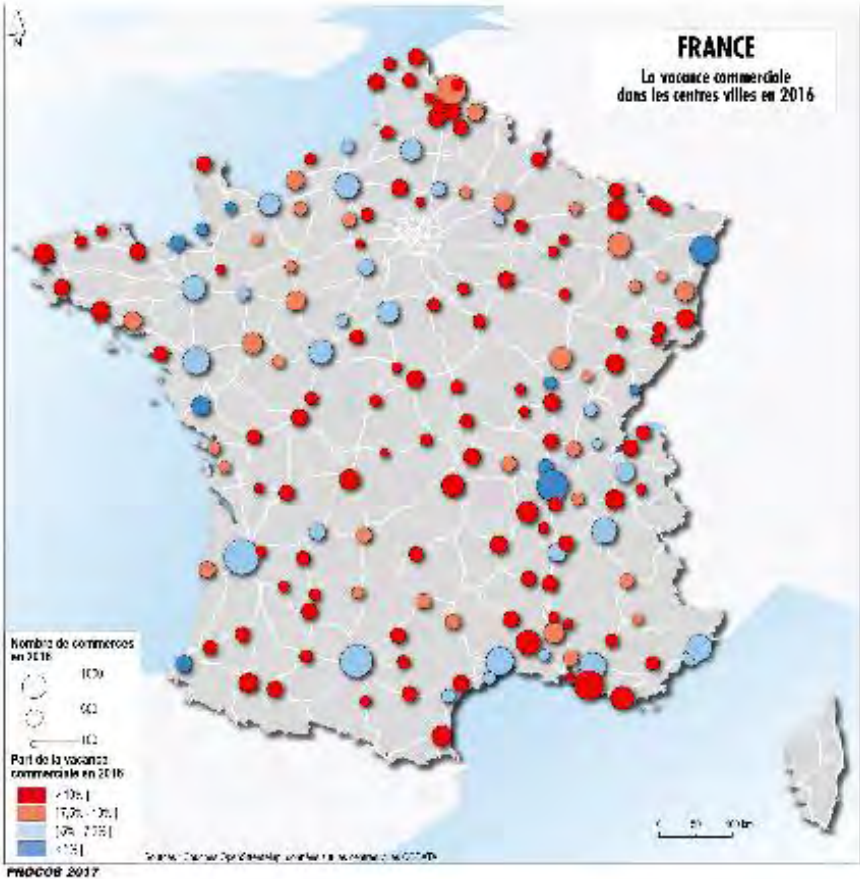
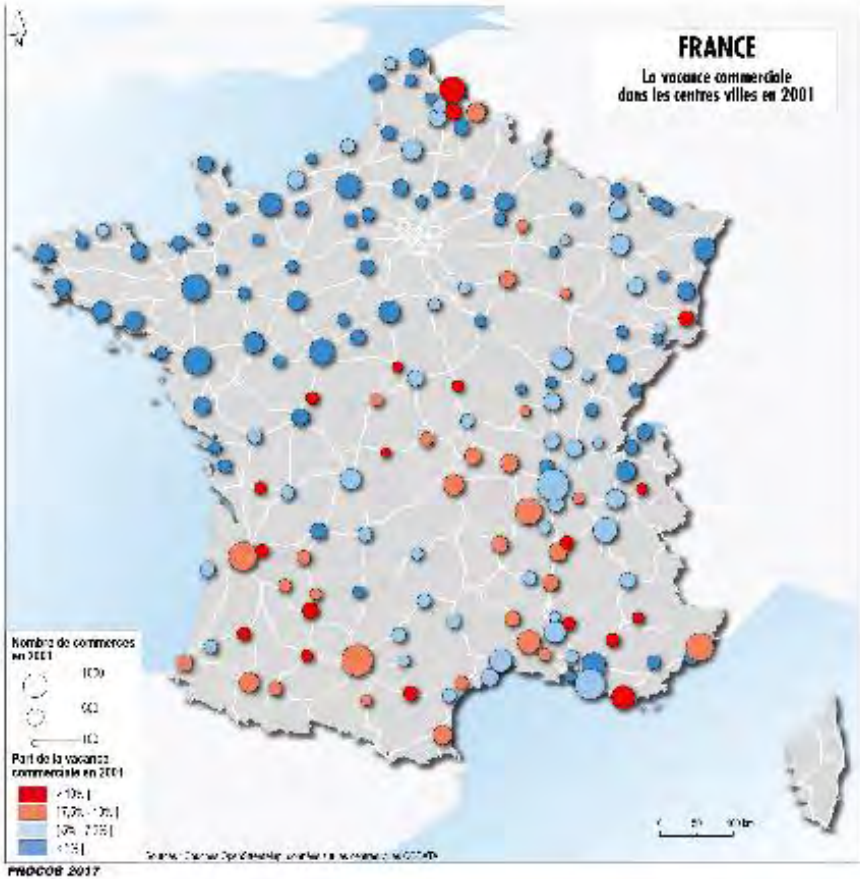


Une fuite en avant des m², non régulé, ni par les marchés, ni par les règles

Crises

Une crise de surcapacité

Evolution des taux de vacance commerciale dans 200 centres villes entre 2001 et 2016



La vacance commerciale, marqueur de la crise de surcapacité du secteur

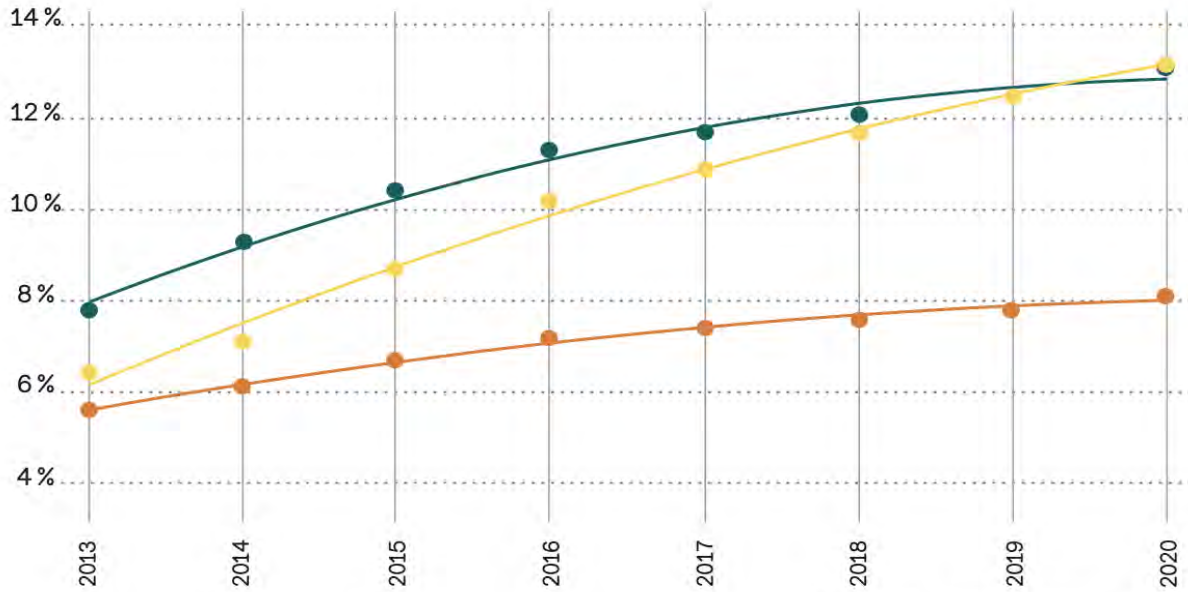
Crises

Une crise de surcapacité

LE DÉCLIC DE LA VACANCE

Evolution des taux de vacance commerciale...

- ...des centres-villes
- ...des centres commerciaux
- ...des zones commerciales



Sources : IVC, données Codata retraitées

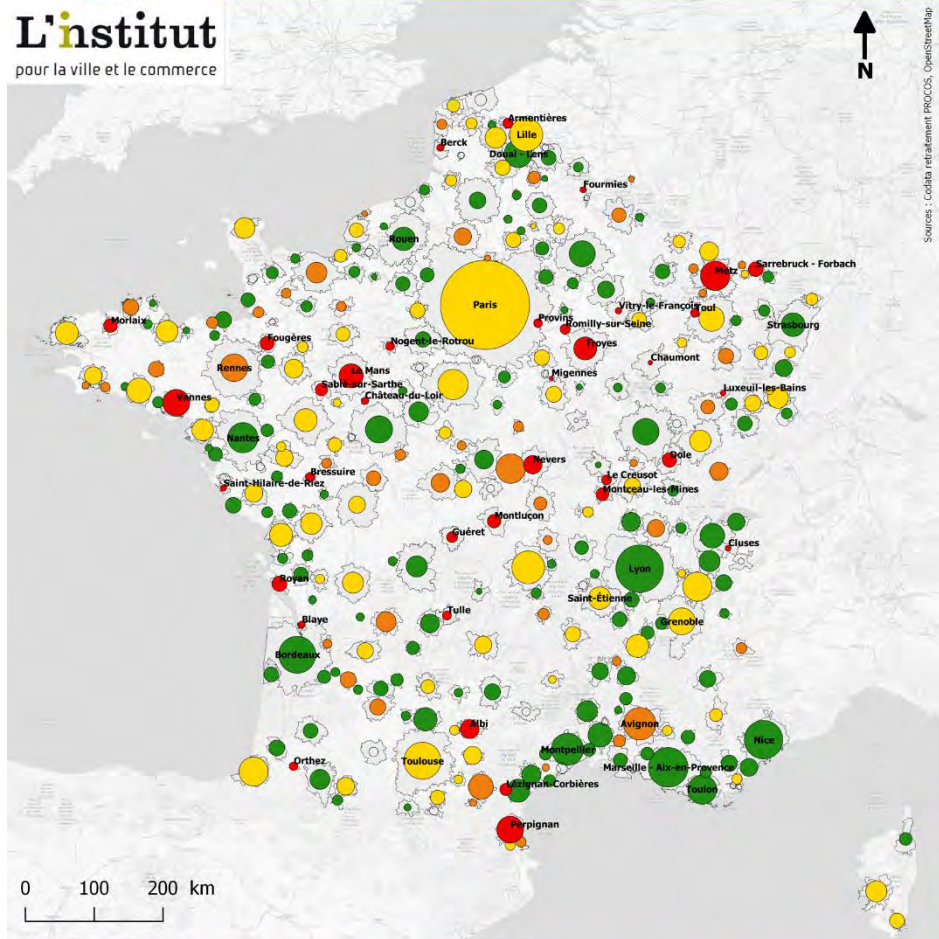
Une crise qui n'est pas réservée aux centres-villes marchands

Crises

Une crise de surcapacité



Nombre de commerces et taux de vacance commerciale dans les PAC et les Retail Park rapportés aux aires urbaines en 2015



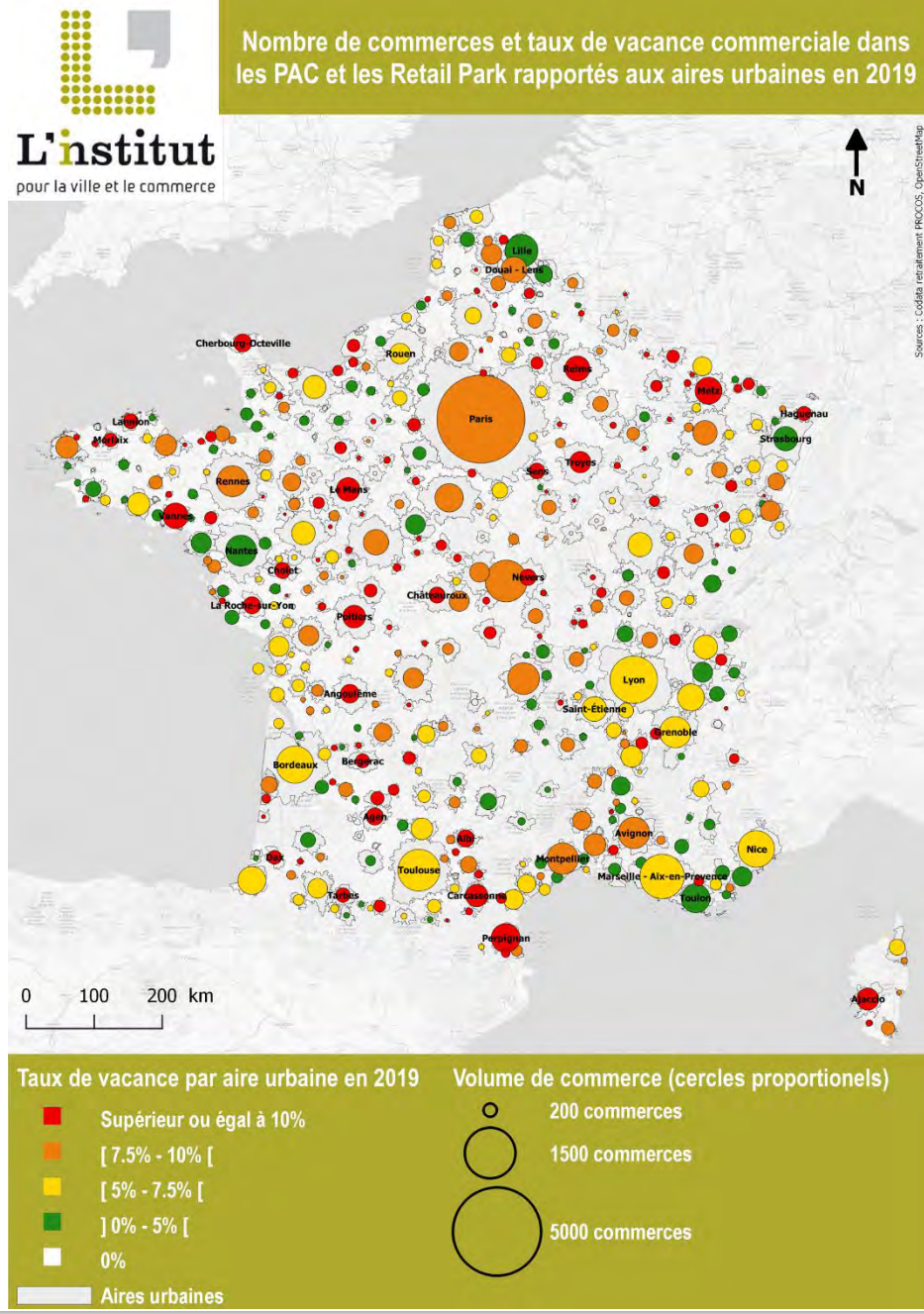
Les zones commerciales aussi

Taux de vacance par aire urbaine en 2015	Volume de commerce (cercles proportionnels)
■ Supérieur ou égal à 10%	○ 200 commerces
■ [7.5% - 10% [○ 1500 commerces
■ [5% - 7.5% [○ 5000 commerces
■] 0% - 5% [
■ 0%	
■ Aires urbaines	

Crises

Une crise de surcapacité

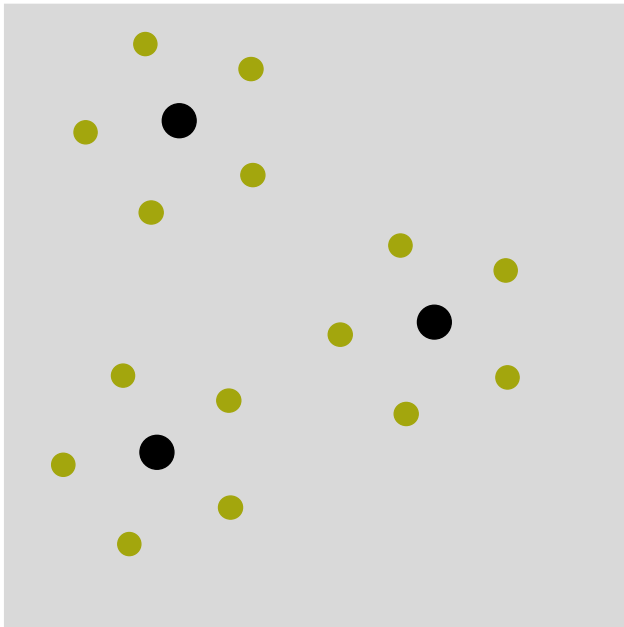
Les zones commerciales aussi



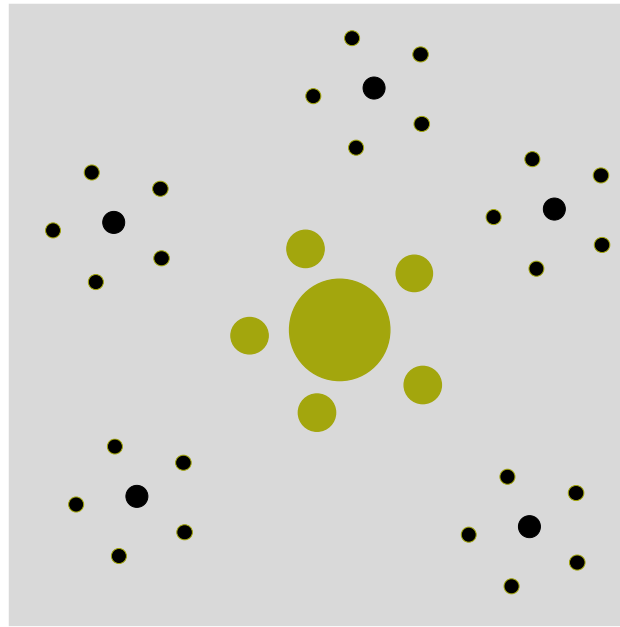
Crises

Une crise de surcapacité

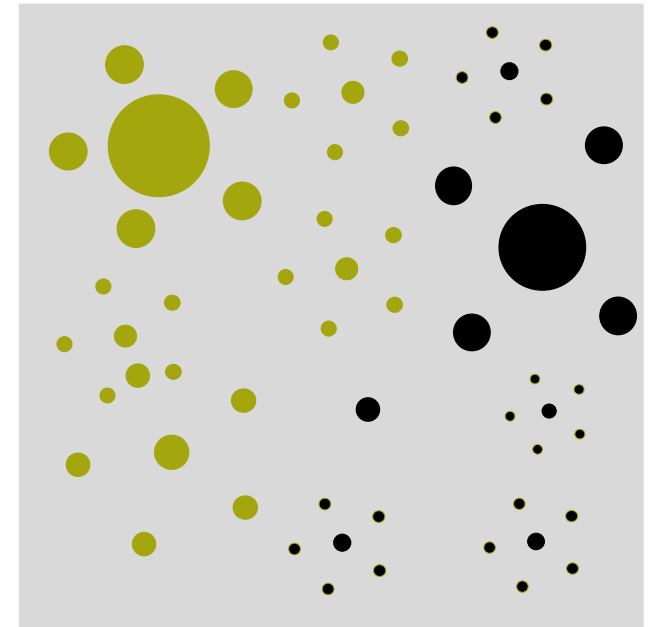
Quels impacts sur le système urbain ?



Crise de centralité ?



Crise de métropolisation ?



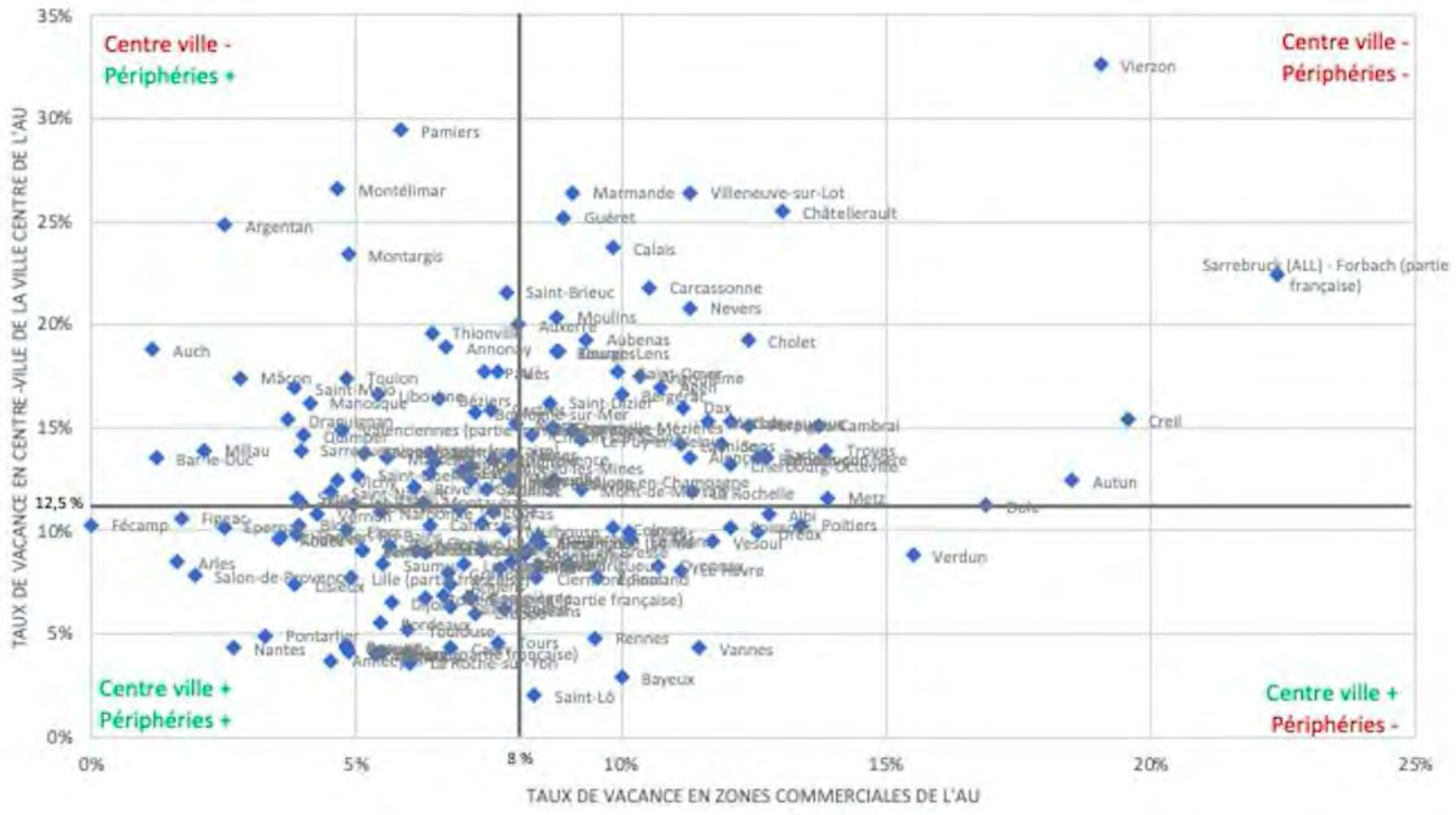
Crise urbaine ?

Une crise qui n'est pas réservée aux centres-villes de villes moyennes

Crises

Une crise de surcapacité

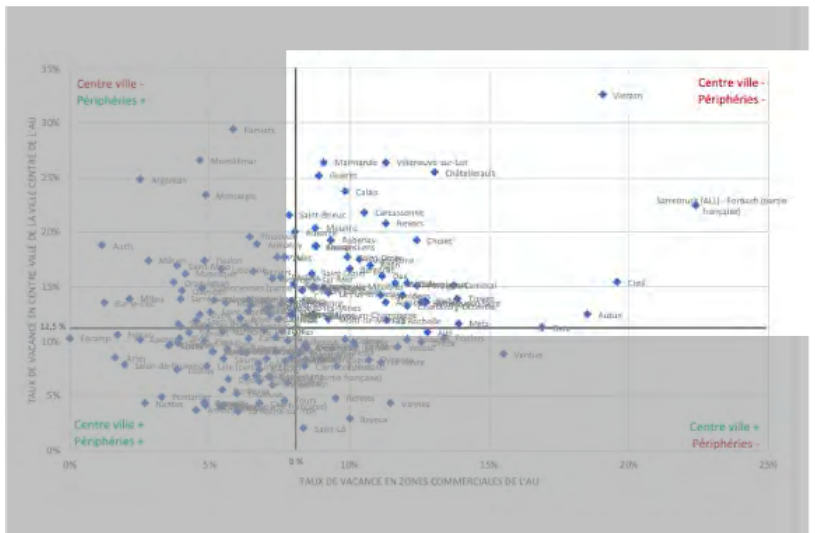
Vacance commerciale en centre-ville et en zones commerciales des aires urbaines



Sources : IVC, données Codata 2018 retraitées

Crises

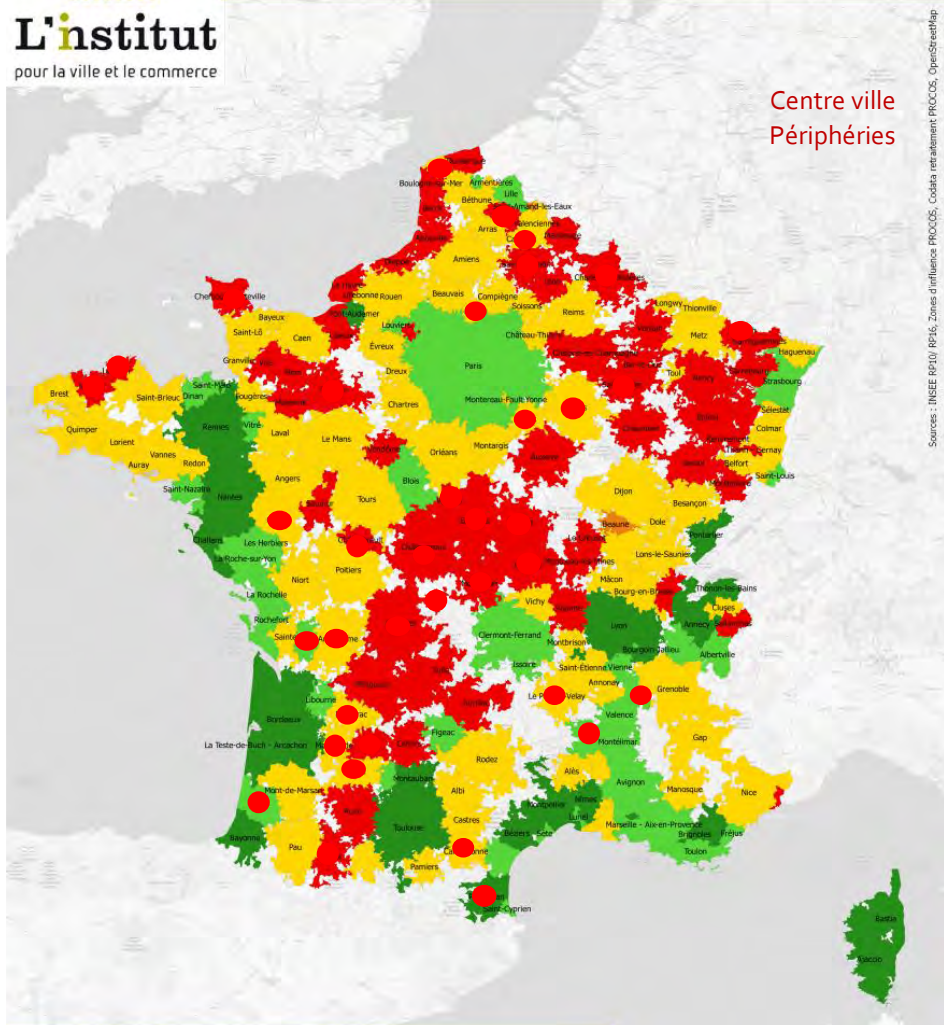
Une crise de surcapacité



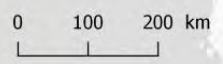
Deux crises – économique et urbaine – qui se rejoignent



Évolution de la démographie et de l'emploi entre 2010 et 2016 rapportées aux zones d'influence

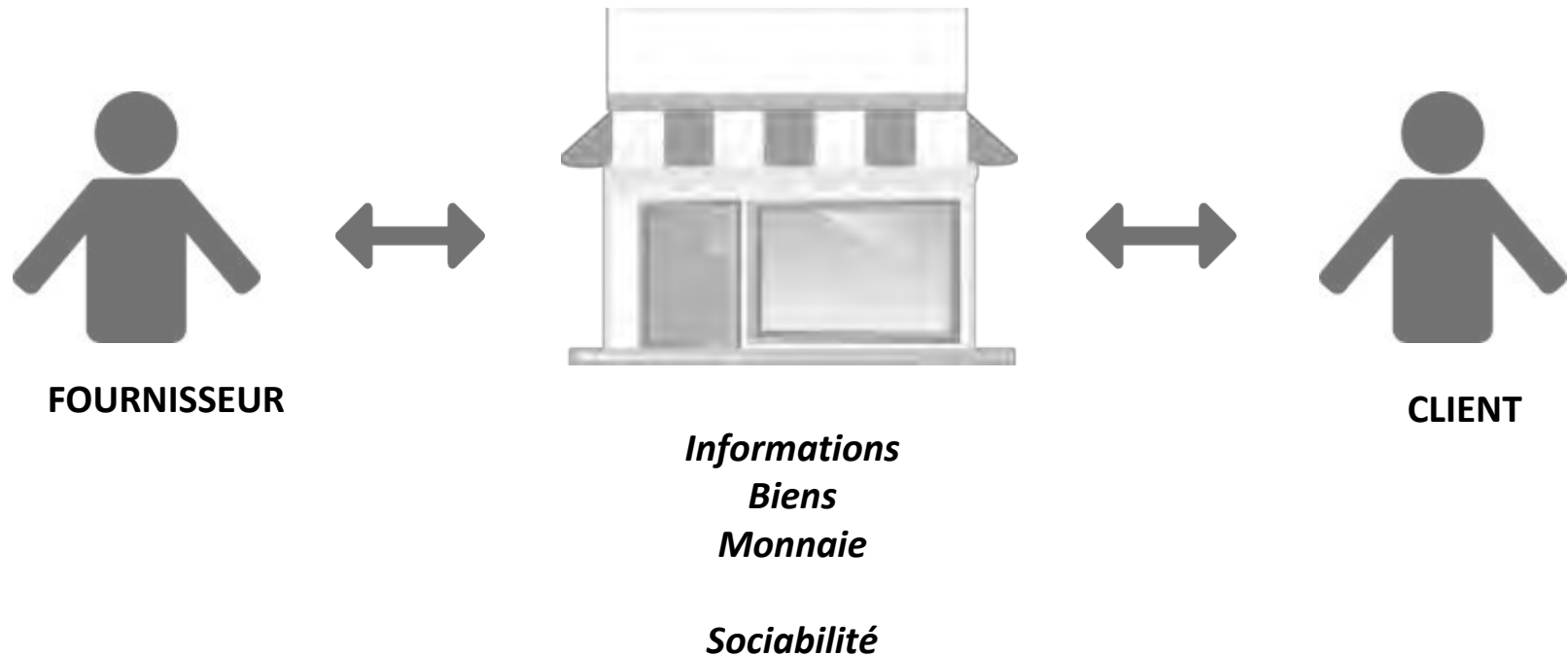


- Typologie des zones d'influence
- Très forte croissance de la population et croissance de l'emploi
 - Croissance de la population et de l'emploi
 - Croissance de la population et décroissance de l'emploi
 - Décroissance de la population et croissance de l'emploi
 - Décroissance de la population et de l'emploi



Crises

Une crise d'innovation

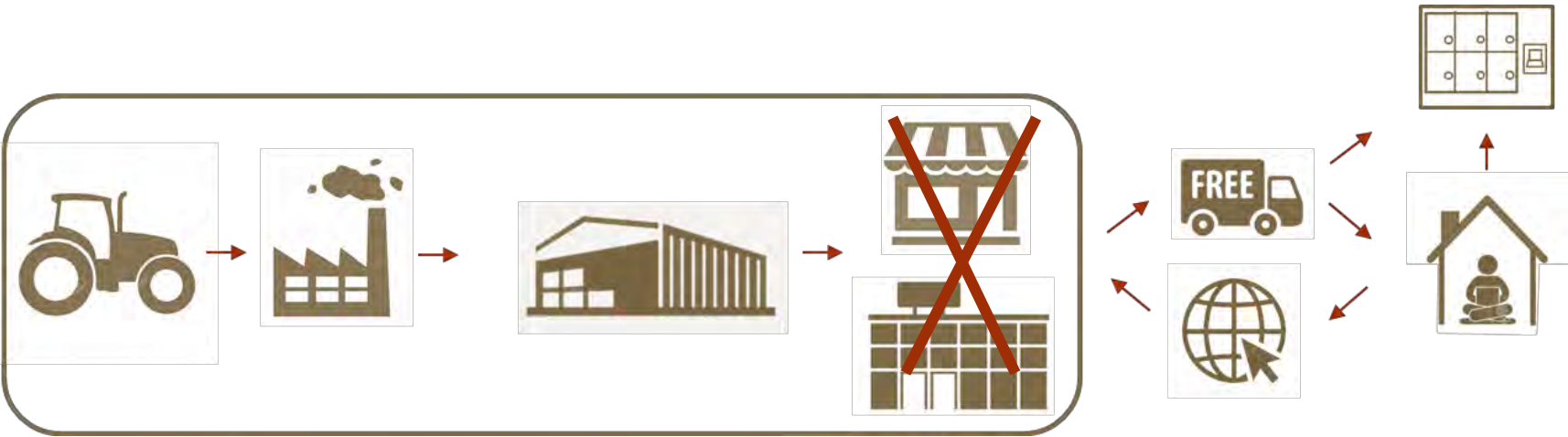


Internet ou la perte, pour la boutique, du monopole de gestion de la transaction marchande

Crises

Une crise d'innovation

Modèle plateforme de vente



Trois modèles de vente à distance, avec des impacts territoriaux différenciés

Crises

Une crise d'innovation

Modèle « click and collect »

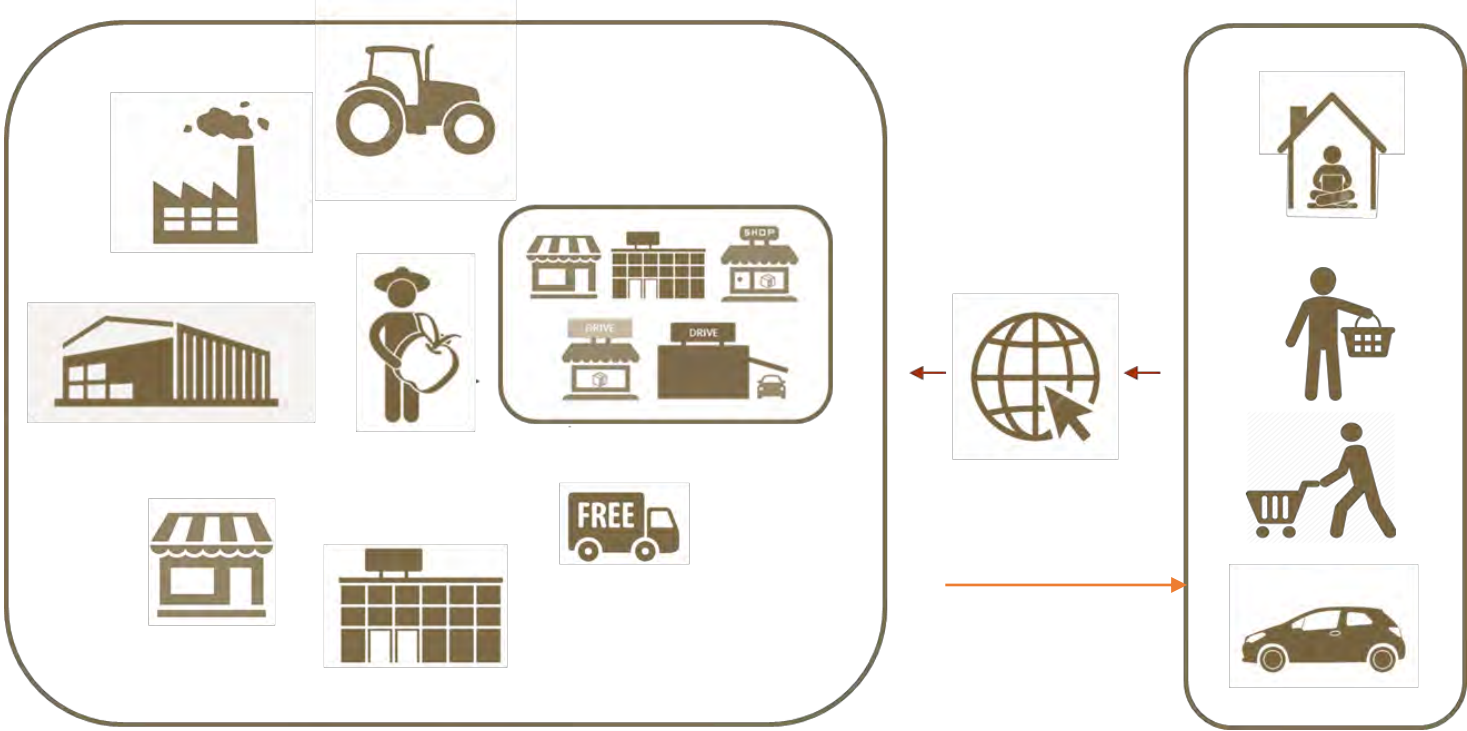


Trois modèles de vente à distance, avec des impacts territoriaux différenciés

Crises

Une crise d'innovation

Modèle plateforme d'intermédiation



Trois modèles de vente à distance, avec des impacts territoriaux différenciés

Crises

Une crise d'innovation

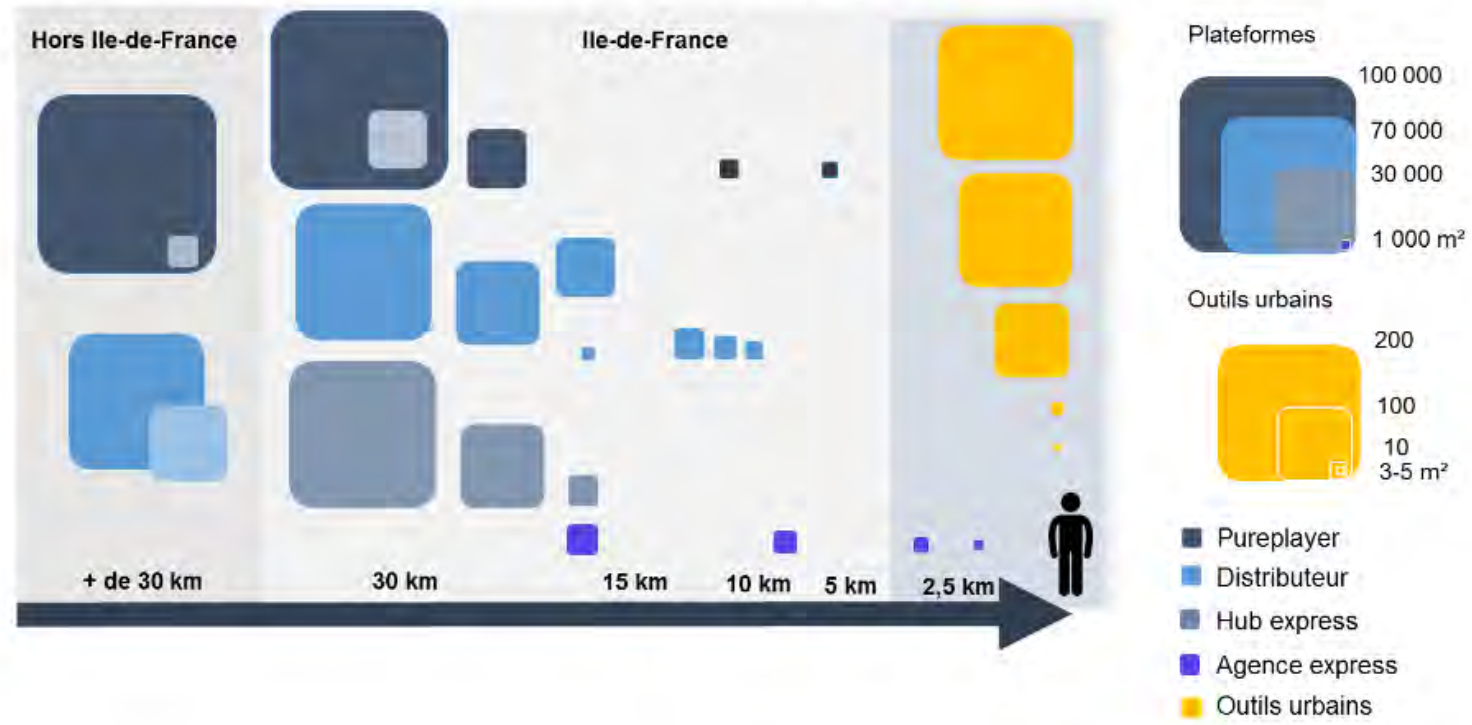


De nouveaux objets urbains

Crises

Une crise d'innovation

Les espaces logistiques liés au e-commerce : du pureplayer au consommateur aujourd'hui ...



De nouveaux objets urbains



Crises

Une crise d'innovation



Une plateforme Amazon de 300.000 m² d'emprise au sol (dont 100.000 m² pour l'entrepôt) génère 1,5 Md€ de ventes

soit l'équivalent de



520 moyennes surfaces pour 1,2 M de m² d'emprise au sol (dont 520.000 m² de surfaces de vente)

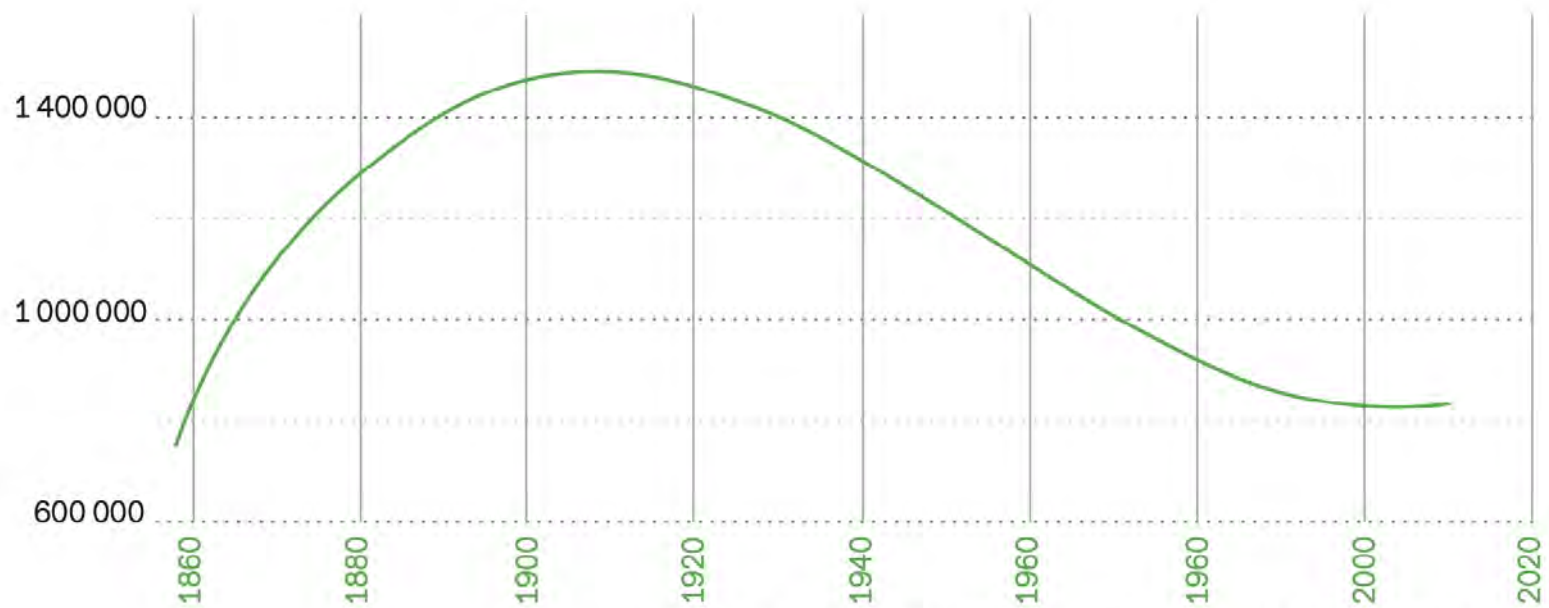
De possibles effets de substitution loin d'être marginaux pour les territoires

Crises

Une crise d'innovation

MOINS DE MAGASINS POUR TOUJOURS PLUS DE BESOINS

— Évolution du nombre de magasins de commerces de détail en France métropolitaine

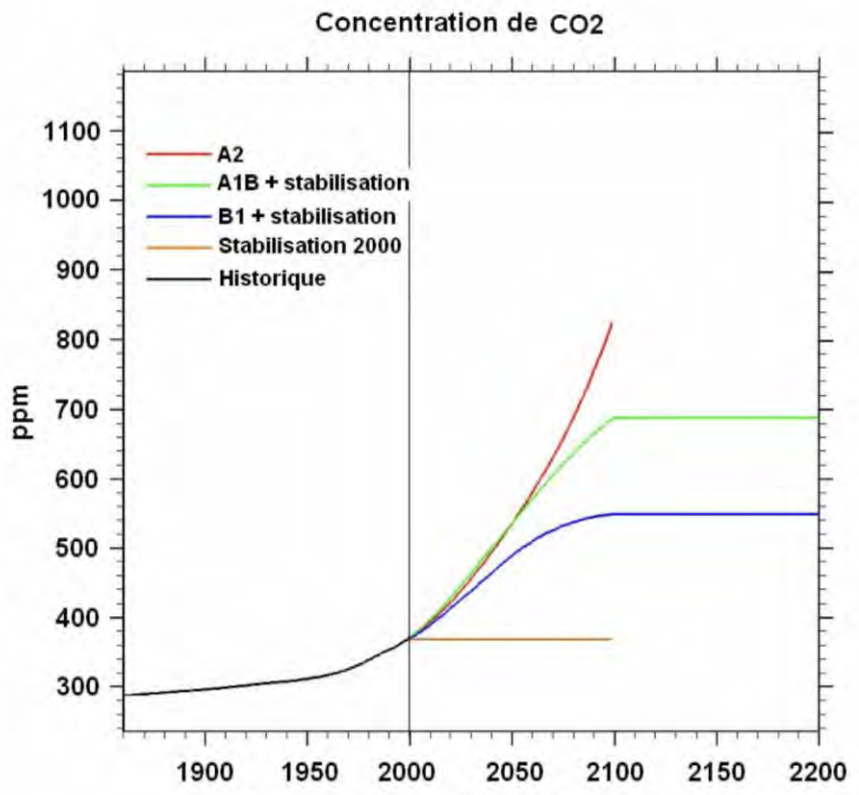


Sources : Estimations P. Madry, d'après Histoire économique de la France, Quin et Insee

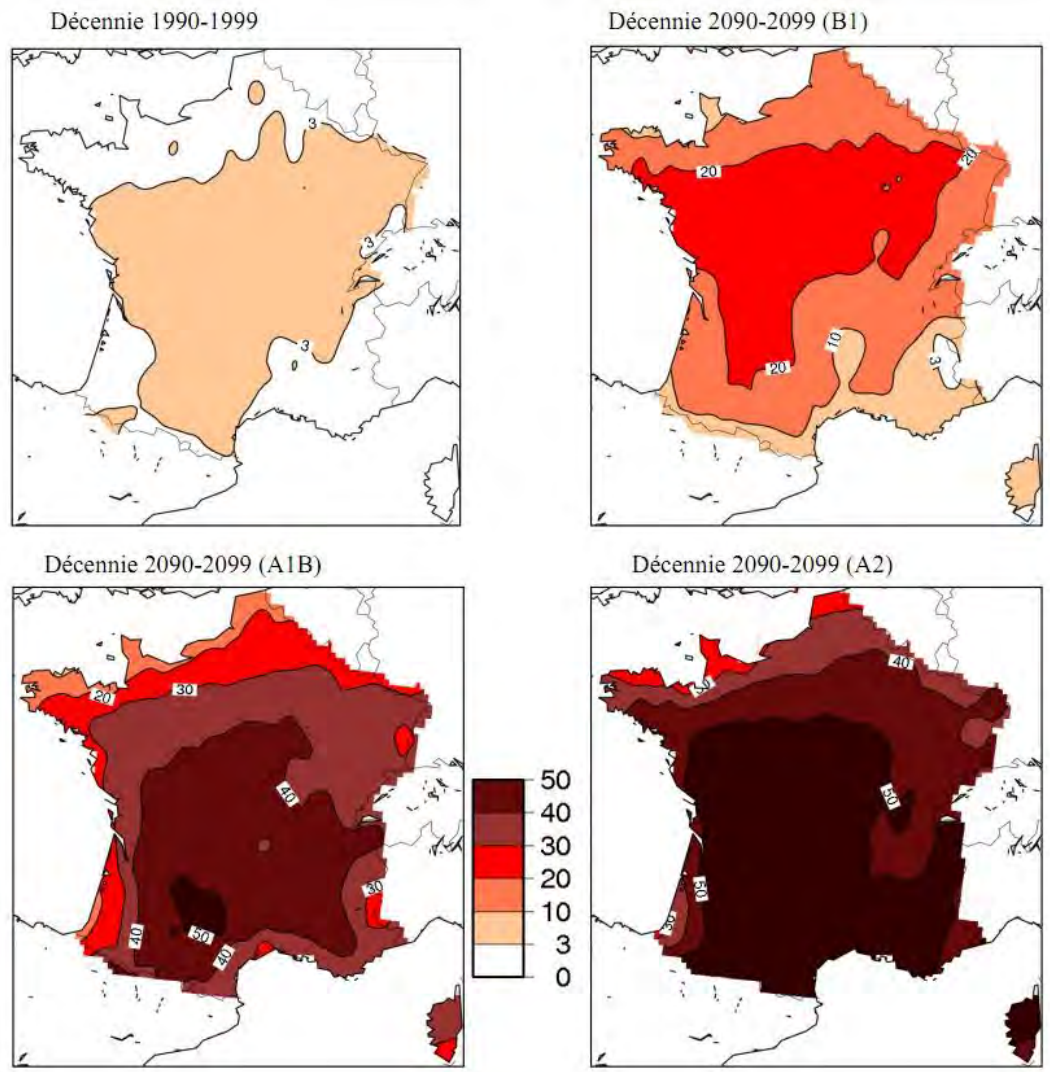
Demain, toujours moins de magasins pour plus de besoin

Crises

La crise climatique



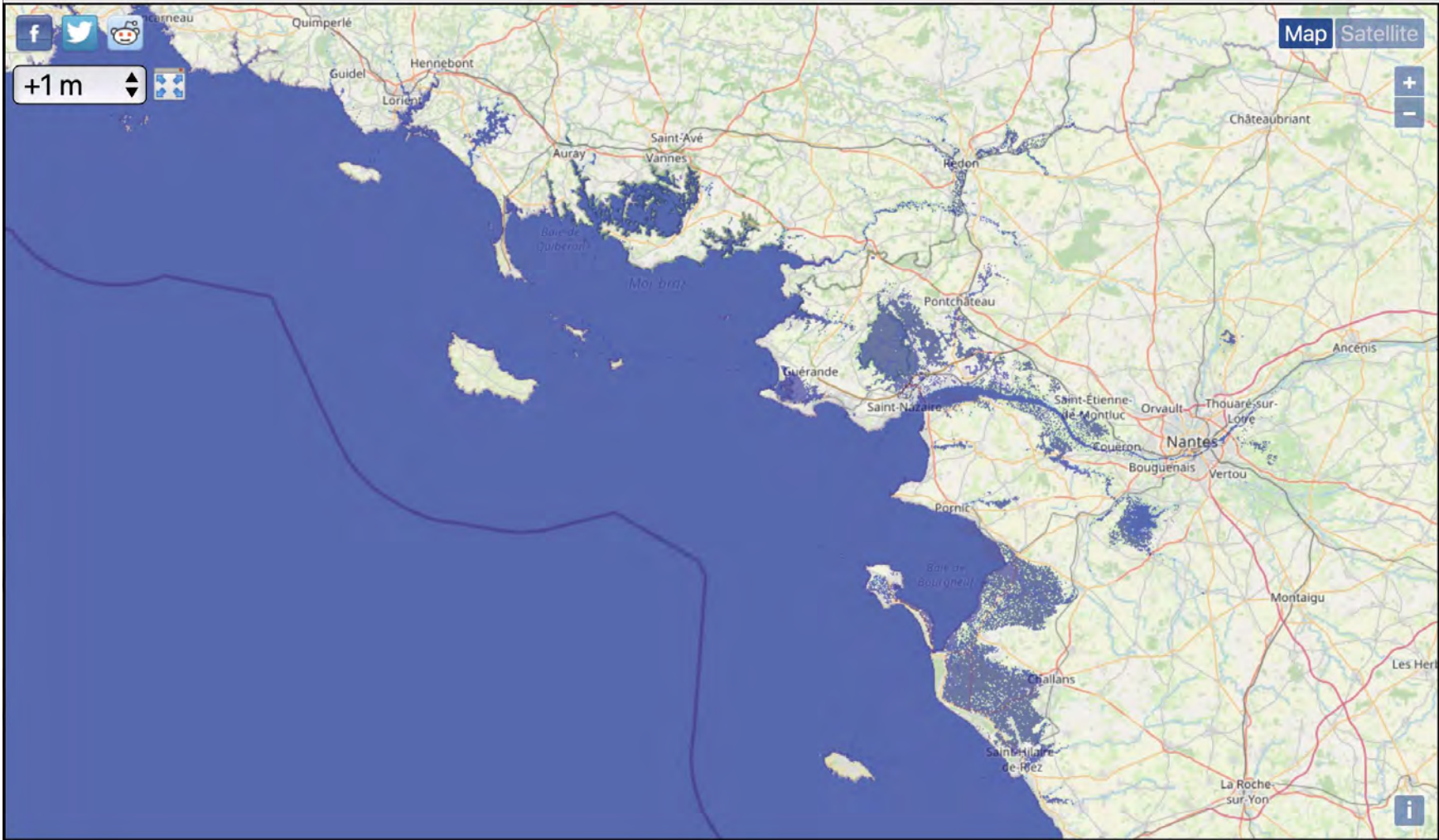
Evolution de la concentration du gaz carbonique dans l'atmosphère en ppm pour les différents scénarios du GIEC.



Nombre de jours par an avec températures maximales supérieures à 35°C en France : dernière décennie du 20ème siècle comparée à la dernière décennie du 21ème siècle, selon les 3 scénarios A2, A1B et B1 – Source : Météo France

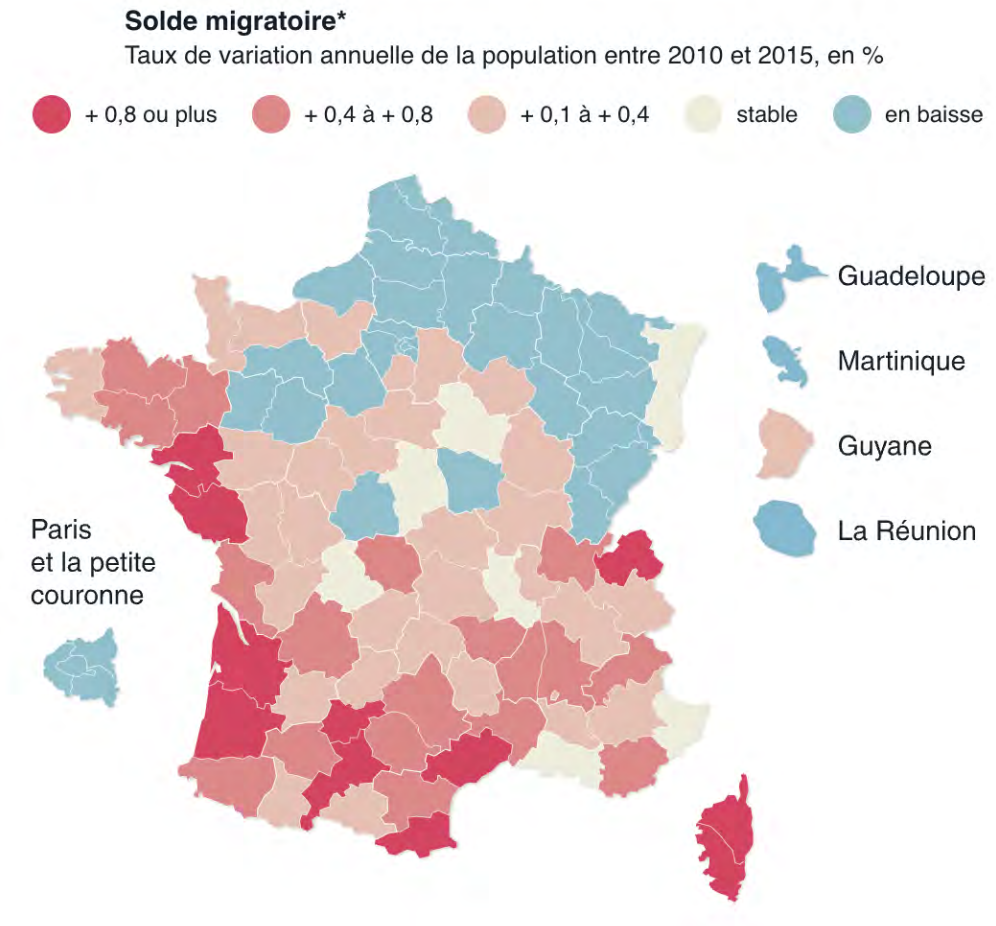
Crises

La crise climatiques



Crises

La crise climatique



* Différence entre le nombre d'entrées et celui des sorties sur un département.

Les territoires les plus attractifs aujourd'hui seront les plus invivables demain



Les ateliers de l'InterSCoT sur l'urbanisme commercial

Les ateliers



Les ateliers
démarrent à **11 h.**



Café et thé prévus dans
les salles d'atelier

● ATELIER #1 : COMMERCE ET
CENTRALITÉS

→ **Etage 2, salles 204 et 205**
traverser la salle
Café/repas et prendre
l'escalier

● ATELIER #2 : LES FRICHES
COMMERCIALES

→ **Etage 1, salle 101**
traverser la salle
Café/repas

● ATELIER #3 : QUALITÉ
ENVIRONNEMENTALE,
ARCHITECTURALE ET
PAYSAGÈRE DES PROJETS
COMMERCIAUX

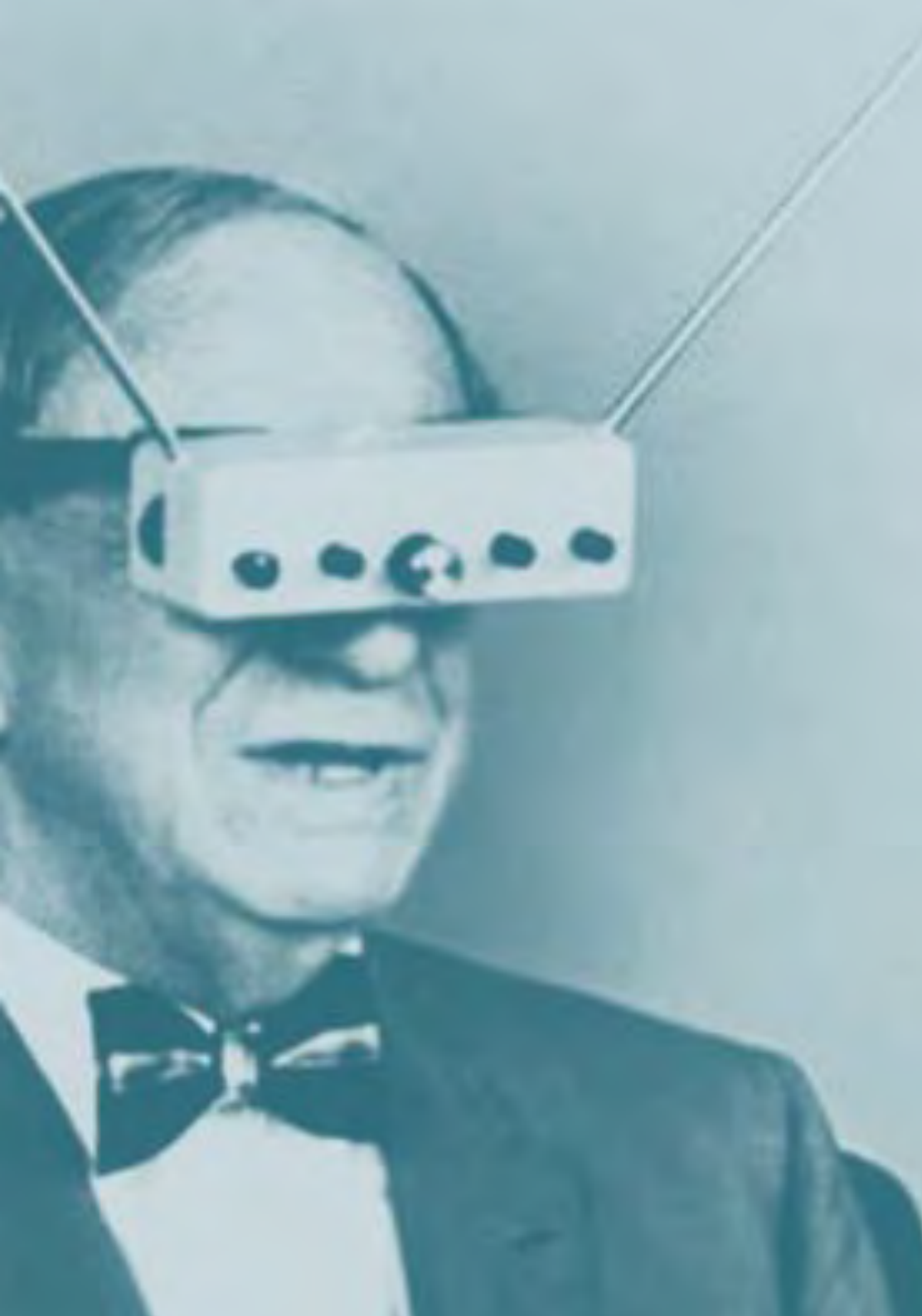
→ **Etage 0, salle 012**
à droite de l'accueil



Programme de la Conférence

INTRODUCTION DE LA CONFÉRENCE	9h00	Alain Bénesteau Thierry Latapie-Bayroo
LE COMMERCE : UN SUJET D'INTERSCOT	9h05	Pierre-Yves Mahieu
LES CHIFFRES-CLEFS DU COMMERCE EN ILLE-ET-VILAINE	9h25	Loïc Jézéquelou Jérôme Malle
LES CRISES DU COMMERCE	9h55	Pascal Madry
PAUSE	10h45	
LES ATELIERS DE L'INTERSCOT SUR L'URBANISME COMMERCIAL	11h00	
<ul style="list-style-type: none">● ATELIER #1 : COMMERCE ET CENTRALITÉS● ATELIER #2 : LES FRICHES COMMERCIALES● ATELIER #3 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS COMMERCIAUX		<p>DDTM, Audiar, Dinan Agglomération, Redon Agglomération, Pays de Brocéliande</p> <p>DDTM, Pays des Vallons de Vilaine, Pays de Vitré, Pays de Saint-Malo</p> <p>ALEC du Pays De Rennes, Audiar, Pays De Fougères et Pays de Rennes</p>
DYNAMIQUES DU COMMERCE ET NOUVELLES CONTROVERSE DE L'URBANISME COMMERCIAL	12h20	Pascal Madry
REPAS	12h45	





Le commerce aujourd'hui et demain

Partie II : Dynamiques du commerce et nouvelles controverses de l'urbanisme commercial

*Pascal Madry, Directeur de
l'Institut pour la Ville et le
Commerce*



Interscot d'Ille-et-Vilaine – Conférence annuelle

Dynamiques du commerce et nouvelles controverses de l'urbanisme commercial

Pascal Madry, urbaniste, directeur de l'Institut pour la ville et le commerce, Ladyss – UMR 7533
1^{er} décembre 2022

Dynamiques

Régimes de production, urbain, de mobilité et d'échange

Régime de production

Régime urbain

Régime de mobilité

Type d'interface marchande dominante

XX^e siècle



Industrialo-fordiste



La métropole



La voiture individuelle



Les grandes et moyennes surfaces

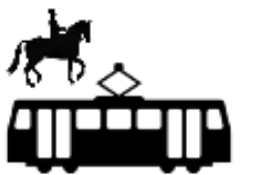
XIX^e siècle



Manufacturier



La ville



Transport hippomobile



La boutique

Avant le XIX^e siècle



Artisanal



La cité



La marche

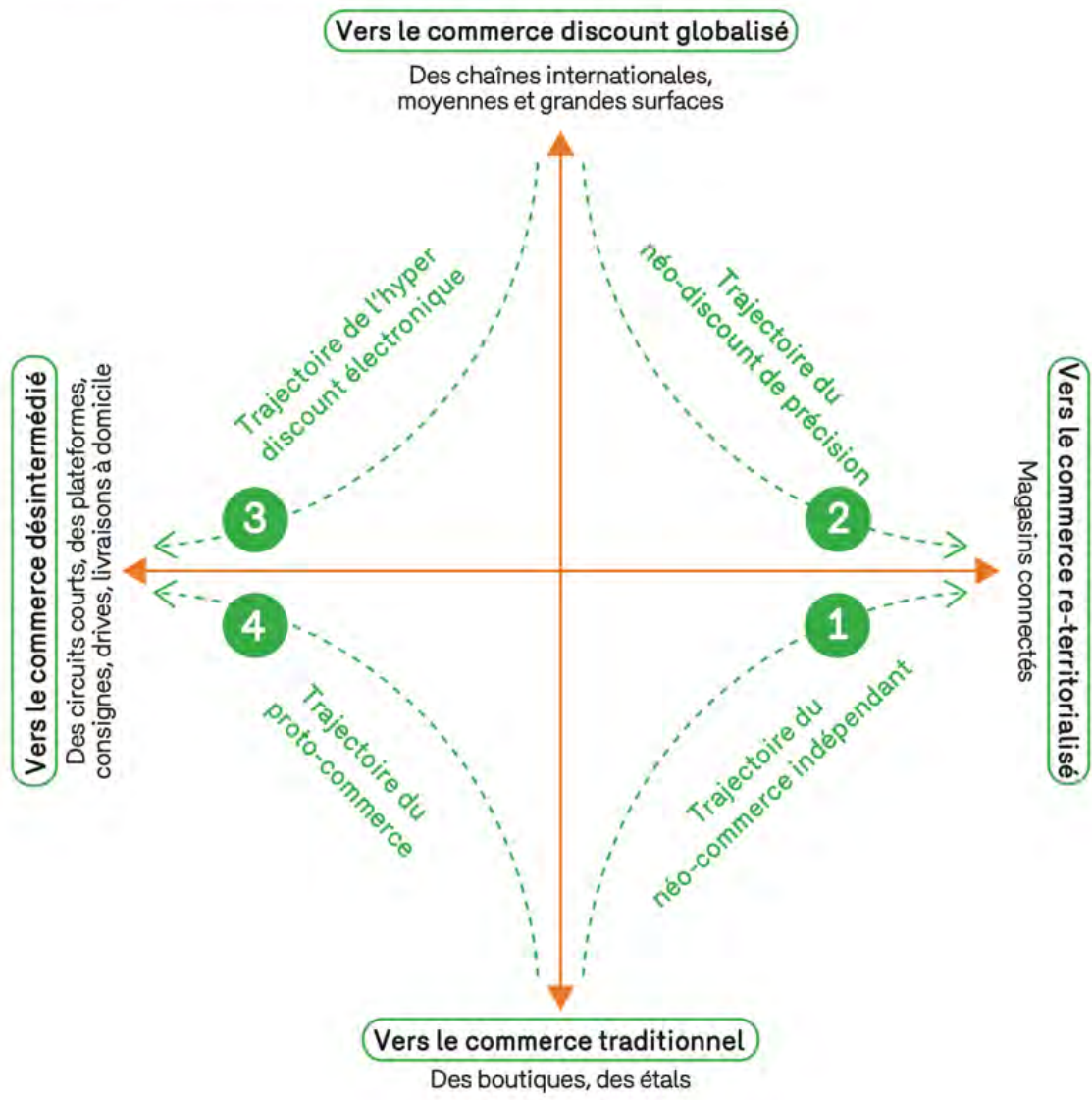


Etals et ouvroirs

Dynamiques

Et demain ?

LES TRAJECTOIRES DU COMMERCE



Quel atterrissage dans la planification ?

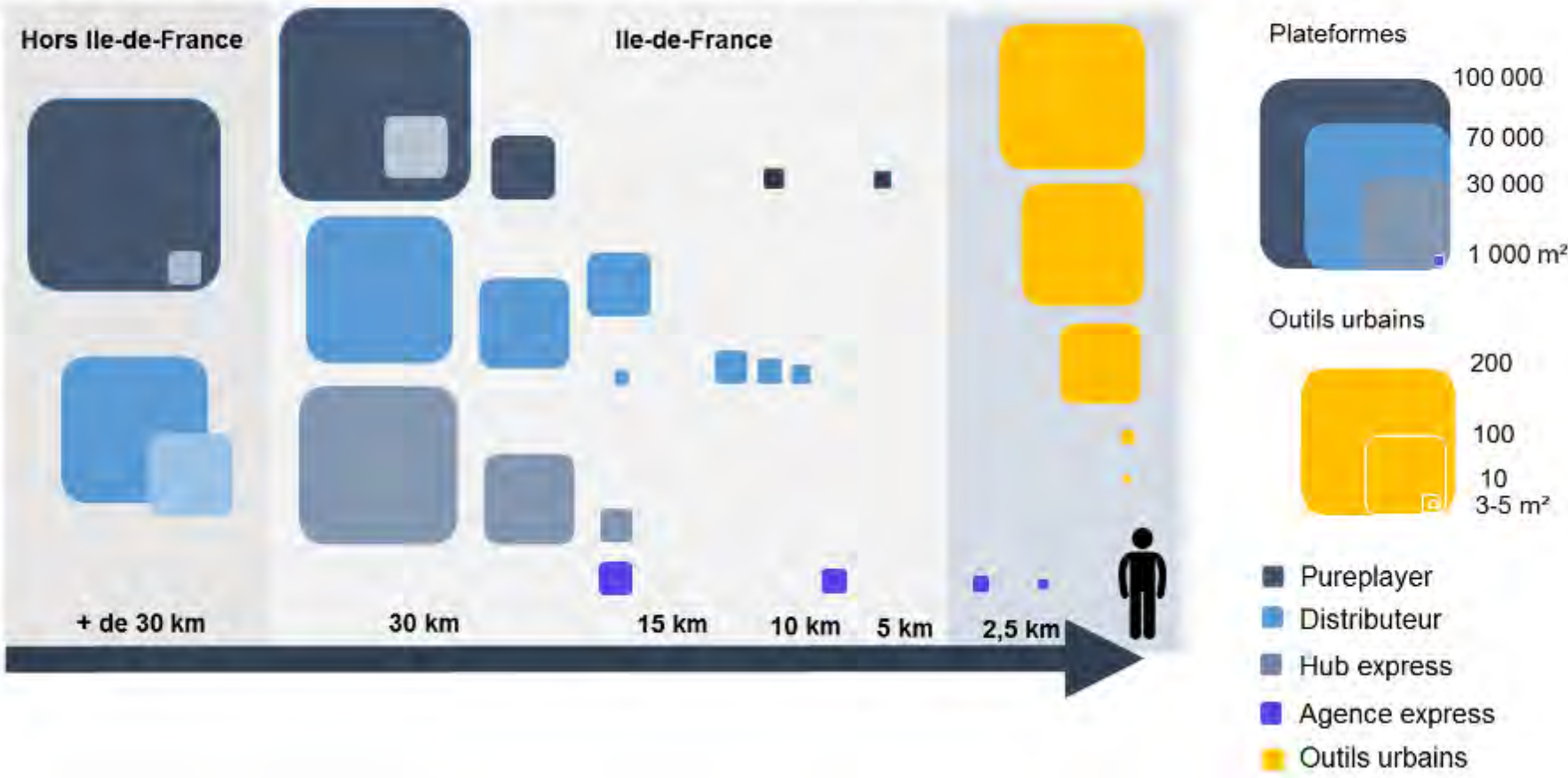
Nouvelles controverses

Anciennes controverses		Nouvelles controverses
Boutique / Moyenne surface		Magasin / Plateforme
Centre / Périphérie		Espace public / Espace numérique
Indépendant / Grande distribution		Marchand / Logisticien
Attractivité Maintenir les équilibres		Proximité Requalifier/redynamiser

Quel atterrissage dans la planification ?

Nouveaux objets urbains

Les espaces logistiques liés au e-commerce : du pureplayer au consommateur aujourd'hui ...



Quel atterrissage dans la planification ?

Nouvelles échelles

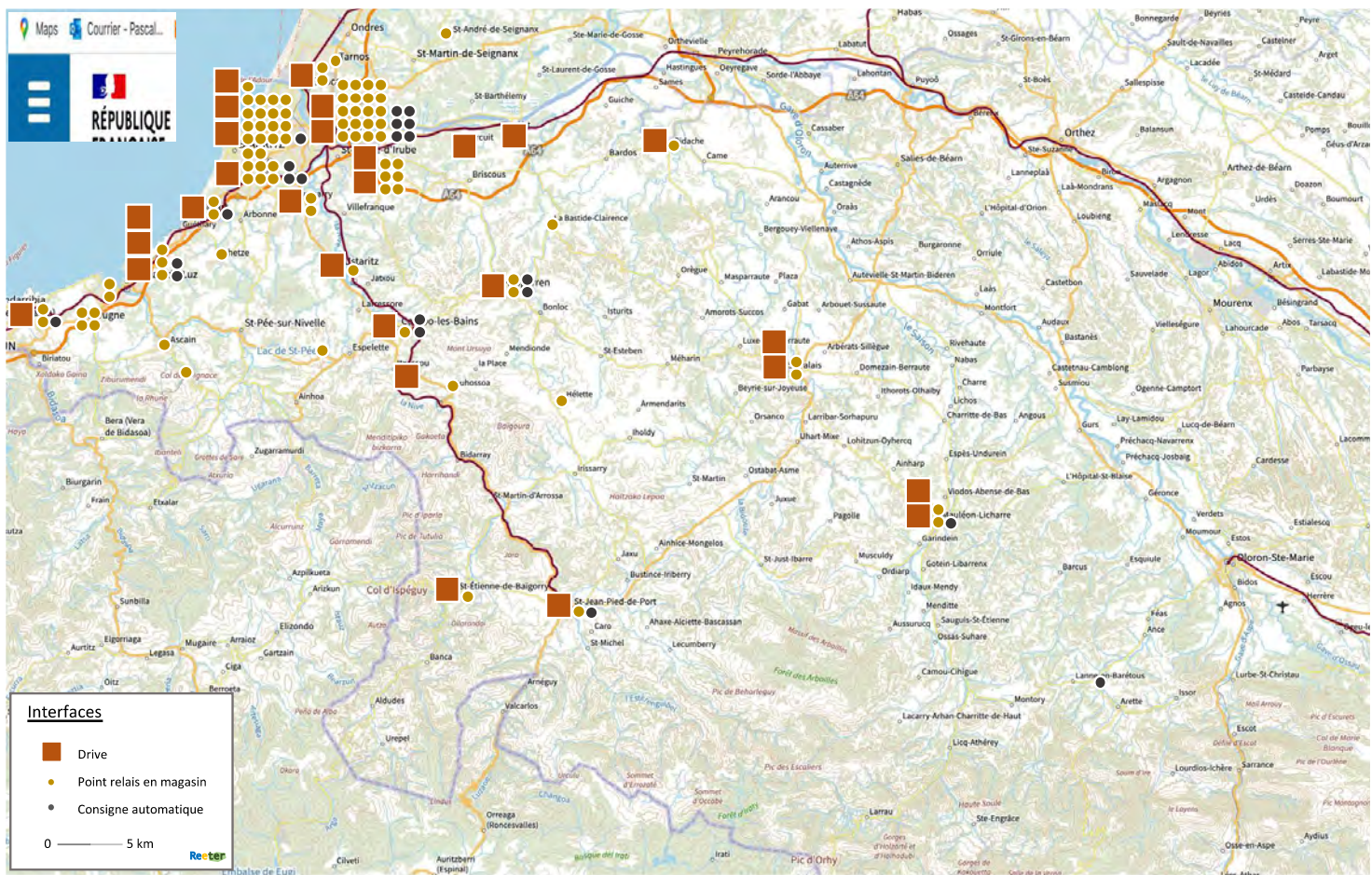
Les pôles logistiques dans les Pyrénées-Atlantiques et le Sud Landes en 2022



Quel atterrissage dans la planification ?

Nouvelles échelles

Les nouvelles interfaces de la livraison du dernier kilomètre sur le territoire du SMPBS, en 2022



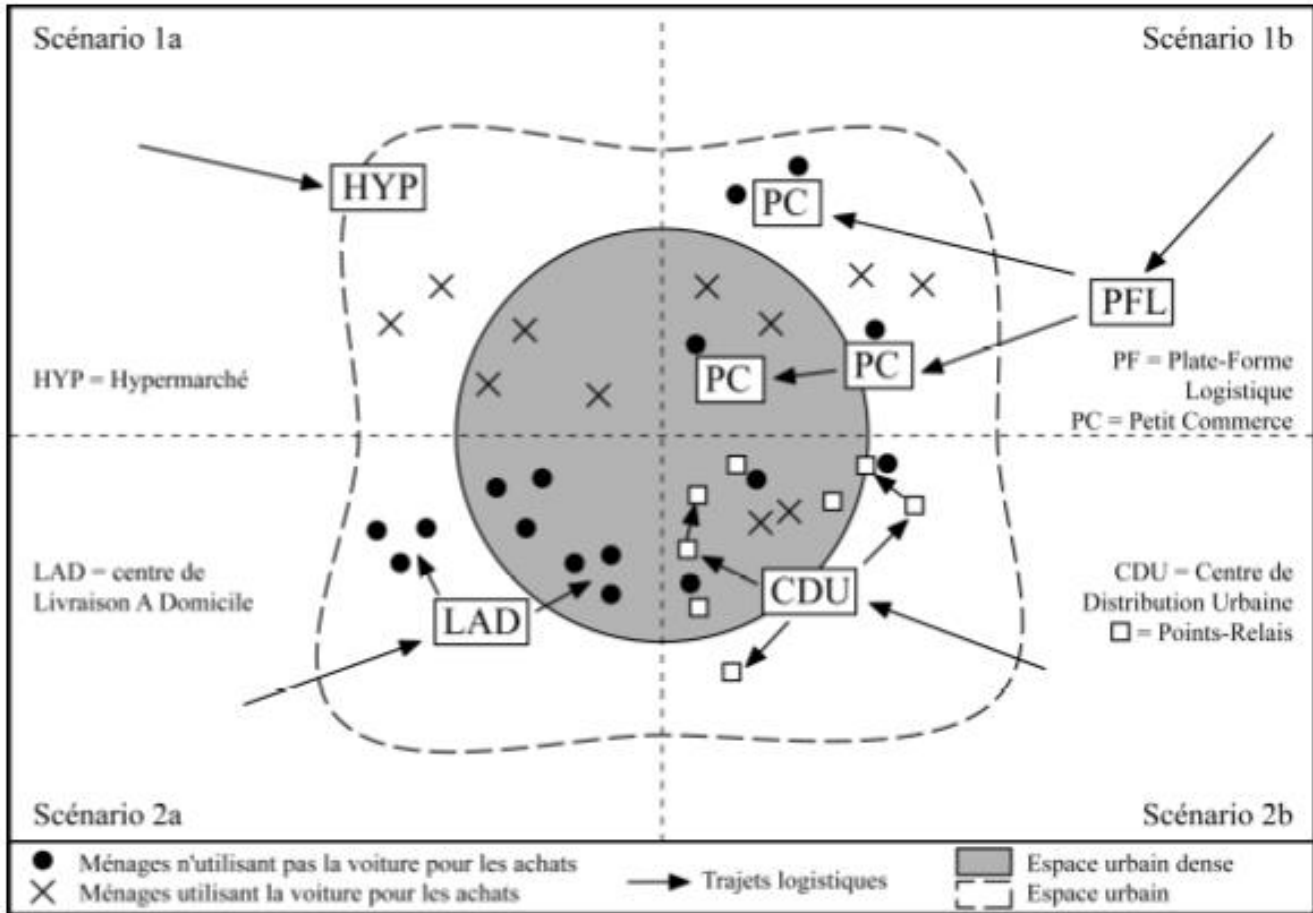
Données : Reeter, d'après Boxtal, Amazon.com, Mondial Relay et La Poste. Fond de plan : IGN, Planet Observer

Quel atterrissage dans la planification ?

Nouveaux objets urbains

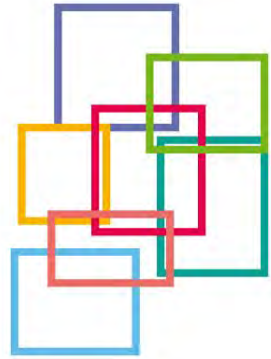
Tout Hyper -10 %

Tout petit commerce -67 %



Tout Livraison -20 %

Tout Point relais -80 %



Merci de votre participation

Contacts



Audiar

Gabriel Boudier
g.boudier@audiar.org



DDTM 35

Emmanuel Perez
emmanuel.perez@ille-et-vilaine.gouv.fr

Françoise Chauvois
francoise.chauvois@ille-et-vilaine.gouv.fr