

Des pôles de centre-ville encore très présents, mais les pôles de périphérie se développent fortement

Insee Analyses La Réunion • n° 65 • Décembre 2021



Le paysage commercial continue de se transformer à La Réunion et ressemble de plus en plus à celui de la France métropolitaine, avec l'implantation de pôles commerçants en périphérie des villes. Mais les pôles commerçants de centre-ville sont encore très présents à La Réunion : ils regroupent encore quatre emplois du commerce de proximité sur dix fin 2015, contre moins de trois sur dix dans les agglomérations de l'Hexagone de taille semblable. De plus, l'emploi salarié y augmente légèrement entre 2009 et 2015, alors qu'il se rétracte ailleurs. En particulier, l'emploi dans les pôles de centre-ville reste prépondérant dans les microrégions Nord et Sud.

Très dynamique, l'emploi dans le commerce de proximité est porté par la forte croissance des pôles de périphérie, surtout dans l'Ouest où sont créées plusieurs grandes zones commerciales autour d'hypermarchés. En revanche, l'emploi dans les pôles commerçants est stable au Nord, tant dans ceux de centre-ville que de périphérie. Comme en métropole, les pôles de périphérie à La Réunion sont davantage spécialisés dans l'alimentaire et l'équipement de la maison, tandis que ceux de centre-ville le sont dans l'équipement de la personne et la restauration.

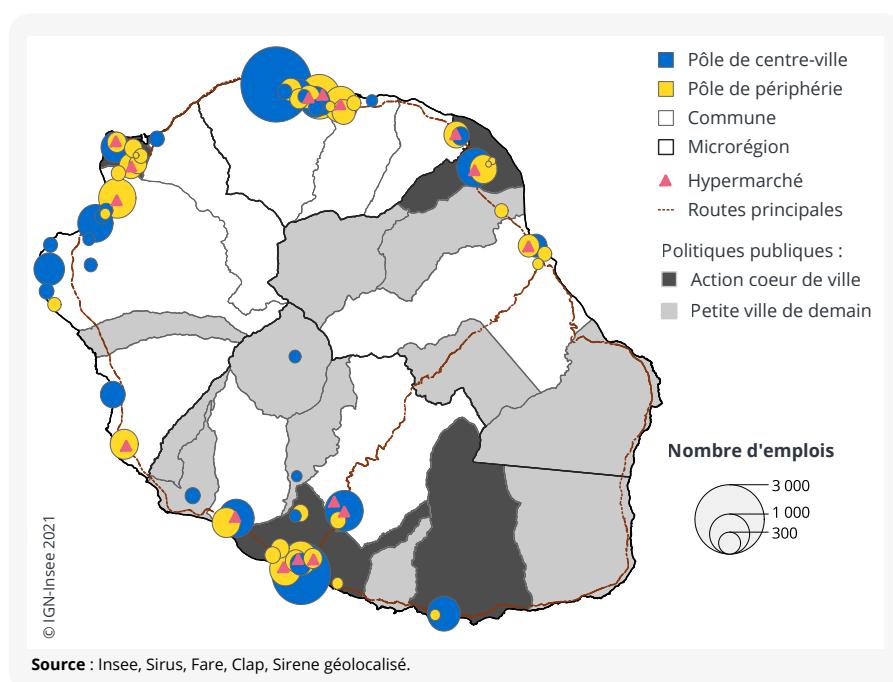
À La Réunion, comme ailleurs en France, les zones commerciales se développent à l'extérieur du cœur des villes, à proximité des grands axes routiers. Ce phénomène résulte de l'étalement urbain, conjugué à l'accroissement de l'équipement automobile des ménages et au manque de surface commerciale suffisamment grande en centre-ville. Le **commerce de proximité**, qui répond aux besoins de consommation de la vie courante, n'échappe pas à cette évolution. À cela s'ajoute l'émergence de nouvelles formes de commerces (livraison à domicile et commerce en ligne). De plus, à La Réunion, l'offre commerciale se diversifie en termes de taille des magasins ou d'activités proposées, sous l'effet notamment d'une convergence progressive du pouvoir d'achat des consommateurs sur celui de la métropole. Tous ces bouleversements dans le paysage commercial ne sont pas sans conséquences, notamment sur les pôles commerçants des centres-villes et leur dynamique par rapport à ceux situés en périphérie des agglomérations.

À La Réunion, le commerce de proximité regroupe 38 600 emplois fin 2015, dont 10 % d'indépendants, situés dans 7 700 points de vente. Ces commerces du quotidien tels que les grandes surfaces alimentaires (**hypermarchés** ou **supermarchés**), les restaurants, les boulangeries, les

boutiques de vêtements ou les agences bancaires concentrent 15 % de l'emploi salarié marchand de la région. Parmi ces emplois, deux sur trois s'insèrent au sein d'un **pôle commerçant**, qu'il s'agisse d'un regroupement de petits commerces

proche d'un centre-ville ou de plus grands magasins au sein de zones commerciales, en périphérie des agglomérations. Ainsi, 14 800 emplois se situent dans l'un des 31 pôles de centre-ville et 11 000 dans l'un des 42 pôles de périphérie ► **figure 1**.

► 1. Emplois des pôles commerçants en 2015 et politiques publiques mises en œuvre dans les communes



Les 12 800 autres emplois sont plus dispersés sur le territoire, parfois localisés dans des zones moins densément peuplées.

Les pôles de centre-ville ont encore un poids important à La Réunion

Comme en France métropolitaine, les pôles de centre-ville regroupent quatre emplois sur dix du commerce de proximité à La Réunion et ceux de périphérie, trois sur dix ► **figure 2**. Cependant, dans l'Hexagone, les dynamiques commerciales sont très différentes selon les agglomérations. Ainsi, dans les grandes métropoles, les pôles de centre-ville prospèrent tandis que dans de nombreuses agglomérations de plus petite taille, les commerces sont désertés ou ferment. Aussi, afin de mieux appréhender la situation à La Réunion, un référentiel de comparaison est construit. Il repose sur un ensemble d'**aires urbaines métropolitaines de taille intermédiaire** (entre 50 000 et 200 000 habitants), dont la structure et la taille sont proches de celles des microrégions de La Réunion. Dans la suite de l'étude, les comparaisons sont effectuées par rapport à ce référentiel. La situation des commerces des pôles de centre-ville est moins dégradée à La Réunion que dans ceux du référentiel. En effet, dans ces territoires, moins de trois emplois sur dix du commerce de proximité se situent dans les pôles de centre-ville.

Équipement de la personne en centre-ville, alimentation en périphérie

À La Réunion comme dans les aires urbaines de taille intermédiaire de l'Hexagone, trois secteurs sont très présents dans les pôles de centre-ville : l'équipement de la personne (habillement, chaussures, pharmacies, etc.),

la restauration et l'alimentation. Ces secteurs concentrent ainsi six emplois sur dix du commerce de proximité. Toutefois, les emplois de la restauration y sont relativement moins nombreux à La Réunion (18 % contre 22 % des emplois des pôles de centre-ville de métropole). Par ailleurs, La Réunion est davantage pourvue en emplois des commerces et services automobiles dans ses pôles de centre-ville et également, dans une moindre mesure, en équipement de la maison. L'implantation en centre-ville de commerces et services automobiles tels que les stations-services reste importante à La Réunion. Et la main-d'œuvre est nettement plus élevée dans les stations-services à La Réunion qu'en métropole : elles offrent davantage de services de proximité (restauration rapide, boulangerie, etc.) et la distribution de carburant reste assurée par des employés et non par les automobilistes eux-mêmes [Grangé, 2020]. À l'inverse, les agences bancaires et immobilières sont deux fois moins présentes dans les pôles de centre-ville de La Réunion que dans ceux du référentiel hexagonal.

Dans les pôles de périphérie, les commerces emploient nettement plus de personnes que ceux de centre-ville (11,4 emplois par commerce contre 4,3), car leurs surfaces sont plus importantes. La répartition par secteur des commerces de périphérie est très similaire au niveau national, le commerce alimentaire regroupant la part la plus importante des emplois (36 %). En effet, 12 des 16 hypermarchés de l'île en 2015 sont implantés dans un pôle de périphérie et exercent ainsi une attraction importante sur les consommateurs, en complément de supermarchés localisés dans d'autres pôles. L'équipement de la maison est également fortement ancré en périphérie (19 % des emplois). Ces commerces nécessitent de grands

espaces, plus souvent disponibles en périphérie des zones urbaines denses, afin d'y exposer par exemple des meubles. C'est également le cas des commerces et services automobiles, notamment les concessionnaires qui ont besoin de vastes surfaces commerciales pour exposer et entreposer les véhicules.

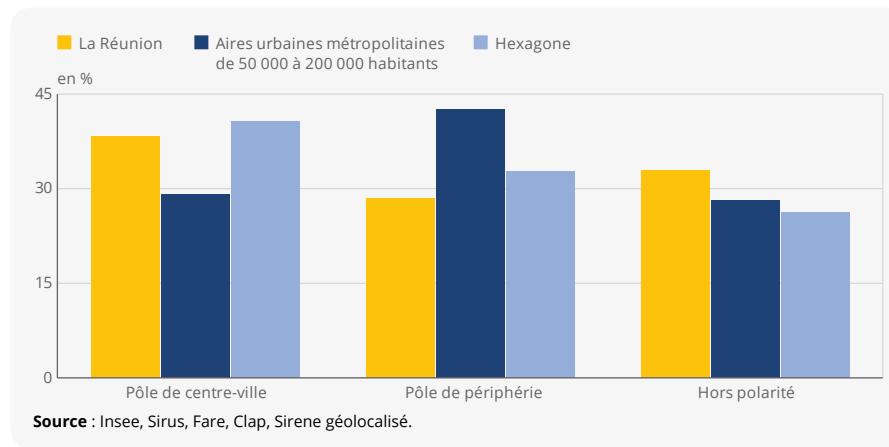
Les secteurs du commerce de proximité les plus présents en dehors des pôles sont l'alimentaire (25 % de l'emploi), les commerces et services automobiles (19 %) et la restauration (17 %), comme dans le référentiel d'aires urbaines métropolitaines.

► Encadré - Des politiques publiques visant à soutenir l'emploi dans le centre des villes de taille moyenne

Depuis de nombreuses années, avec le développement des zones commerciales, le commerce en centre-ville se redessine globalement en France. Dans le cadre de la loi Élan de novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) ainsi que des **plans Action cœur de ville** (ACV) sont mis en place. Leurs objectifs sont de redynamiser les centres-villes notamment par la construction et la rénovation de l'habitat, de développer les commerces, d'aménager l'espace public et de déployer des infrastructures numériques. Les ORT offrent par ailleurs la possibilité de suspendre des projets commerciaux en périphérie d'une commune s'ils sont susceptibles de menacer la revitalisation de son centre-ville. À La Réunion, quatre communes comprenant des pôles font l'objet d'un plan ACV. À Saint-André et Saint-Pierre, l'emploi stagne entre 2009 et 2015 dans les pôles de centre-ville. Il augmente modérément à Saint-Joseph et au Port. Les pôles de périphérie sont plus dynamiques, excepté à Saint-Joseph.

Le **programme « Petites villes de demain »** complète ces démarches pour les plus petites communes, de moins de 20 000 habitants. Les objectifs sont aussi d'améliorer les conditions de vie des habitants, de soutenir le commerce et l'artisanat ainsi que de valoriser le patrimoine. Onze communes prennent part à ce programme à La Réunion, dont seulement trois comprennent un pôle commerçant de centre-ville (Cilaos, L'Entre-Deux et L'Étang-Salé) et une un pôle en périphérie (Bras-Panon). Ces trois pôles de centre-ville relativement petits sont plus dynamiques que la moyenne des pôles de centre-ville réunionnais.

► 2. Répartition des emplois (salariés et non salariés) par polarité en 2015



Des emplois fortement ancrés dans les pôles de centre-ville du Nord et du Sud

Les microrégions du Nord, de l'Ouest et du Sud comprennent une vingtaine de pôles chacune, employant une dizaine de milliers de personnes. À l'Est, territoire le moins peuplé et qui connaît davantage de difficultés économiques, une dizaine de pôles regroupent 4 000 emplois.

Les pôles de La Réunion se concentrent sur la bande littorale et dans les villes de plus de 30 000 habitants. Seuls font exception les pôles de centre-ville de Cilaos, de L'Entre-Deux, du Tampon et les quartiers de Saint-Gilles Les Hauts et Plateau-Caillou à Saint-Paul, ainsi que la Ravine des Cabris à Saint-Pierre.

Dans le Nord et le Sud, les pôles de centre-ville regroupent une part importante de l'emploi des services de proximité. Ainsi, 45 % de ces emplois dans le Nord sont localisés dans ses pôles de centre-villes, et 41 % dans le Sud. Dans chacune de ces microrégions, plus de 5 000 personnes travaillent dans un commerce de proximité d'un pôle de centre-ville, dont 3 000 au cœur de Saint-Denis et 2 000 au cœur de Saint-Pierre, qui sont les pôles de centre-ville les plus développés. Au Nord, la part des emplois dans les pôles de périphérie est également élevée du fait notamment d'une population plus proche des pôles qu'ailleurs sur le littoral. Ce n'est pas le cas dans le Sud : 35 % des emplois du commerce de proximité se trouvent en dehors des polarités, au plus proche des nombreux habitants des Hauts.

Dans l'Est et l'Ouest, l'emploi dans les pôles de centre-ville est moins élevé, tandis que les emplois situés en dehors des pôles sont relativement plus nombreux : quatre emplois sur

dix se situent dans des commerces éloignés les uns des autres ou dans des zones où sont regroupés moins de 20 commerces. En effet, à l'Ouest, une part importante de la population vit dans les Hauts et à l'Est, la densité de la population est moindre qu'ailleurs.

Davantage de restaurants dans les centres-villes de l'Ouest

Dans l'Ouest, le secteur de la restauration est le plus pourvoyeur d'emplois dans les pôles de centre-ville. Ce secteur est également très présent hors des pôles commerçants, à proximité des résidents habitant à mi-pente ou dans les Hauts. Les emplois dans les agences immobilières ou bancaires sont également bien représentés ; ils sont localisés dans des stations balnéaires ou au centre de Saint-Paul, où l'activité touristique est particulièrement développée et tire donc l'activité.

Dans les pôles de l'Est, un tiers des effectifs sont tournés vers l'équipement de la personne. En revanche, le nombre d'emplois est faible dans la restauration et dans les commerces et services automobiles. Le Nord, de même que le Sud à un degré moindre, offrent une plus large gamme d'activités au sein de leurs pôles de centre-ville. Le commerce de proximité y est moins spécialisé qu'ailleurs en termes d'activité, même si l'équipement de la personne prédomine.

Les secteurs d'activité des pôles de périphérie sont relativement semblables d'une microrégion à l'autre. L'alimentaire domine cependant à l'Est. Quant aux emplois des services de restauration, ils sont davantage présents au Nord.

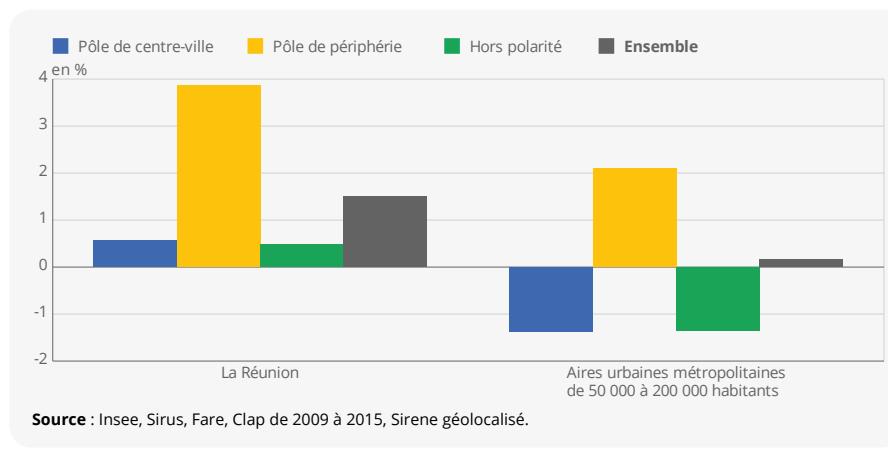
Forte croissance de l'emploi dans les pôles de périphérie, quasi-stabilité dans ceux de centre-ville

À La Réunion, l'emploi salarié dans le commerce de proximité est très dynamique : il progresse en moyenne de 1,5 % par an entre 2009 et 2015, contre seulement + 0,2 % dans les aires urbaines métropolitaines de taille intermédiaire ► **figure 3**. La croissance est la plus forte dans les pôles commerçants de périphérie : + 3,9 % en moyenne annuelle sur la période, soit deux fois plus que dans les villes de taille moyenne de l'Hexagone. L'emploi salarié en périphérie gagne ainsi du terrain au détriment du centre-ville. L'offre des zones commerciales réunionnaises converge en effet vers celle de la métropole, avec notamment l'implantation progressive d'enseignes nationales du grand commerce spécialisé. De plus, entre 2015 et 2020, l'emploi en périphérie augmente encore avec la création de nouvelles zones commerciales en 2019 à Saint-Joseph et 2020 à Sainte-Marie.

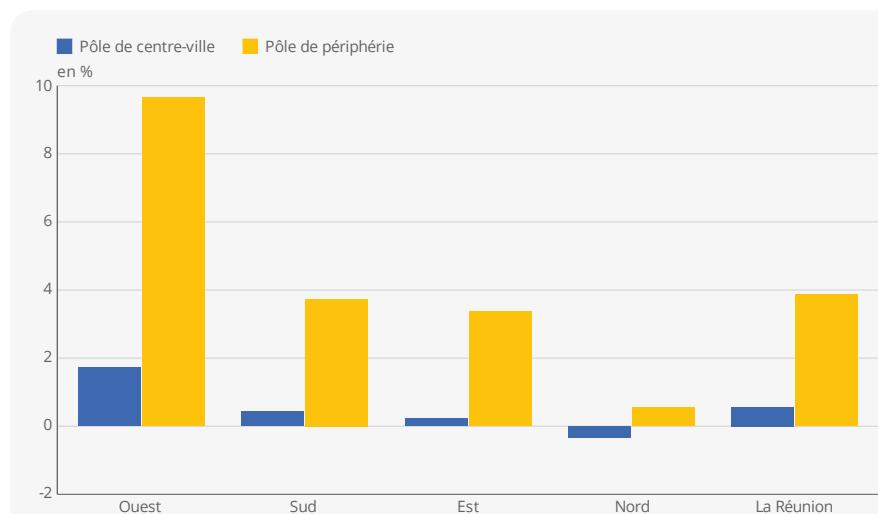
Les pôles de centre-ville réunionnais continuent de créer des emplois salariés entre 2009 et 2015, mais faiblement (+ 0,6 % en moyenne par an). Dans l'Hexagone, sur la même période, les pôles commerçants de centre-ville perdent au contraire des emplois (- 1,4 %), traduisant une déprise du commerce de proximité des centres-villes.

C'est dans l'Ouest que les pôles de périphérie sont les plus dynamiques en termes de créations d'emplois entre 2009 et 2015 : + 9,7 % par an en moyenne, soit + 1 250 emplois salariés. Pour autant, cela n'a pas totalement nui au développement des pôles de centre-ville, dont l'emploi salarié augmente de 1,7 % ► **figure 4**. Dans ces pôles de périphérie de l'Ouest, il s'agit principalement de créations d'emplois dans de nouvelles implantations, l'emploi diminuant dans les magasins pérennes entre 2009 et 2015. C'est l'alimentaire qui contribue le plus à cette croissance (+ 19 % en moyenne par an sur la période). Il est en effet stimulé par la création de zones commerciales : le Portail à Saint-Leu en 2014 et un hypermarché Jumbo Score à Savannah à Saint-Paul. Dans les pôles de centre-ville, seule l'installation de nouveaux magasins entre 2009 et 2015 induit des créations d'emplois. En revanche, au Nord, l'emploi dans les pôles stagne entre 2009 et 2015, que ce soit en centre-ville ou en périphérie. Les quelques créations nettes d'emplois salariés dans de nouveaux magasins sont ainsi contrebalancées par des destructions d'emplois dans

► 3. Évolution de l'emploi salarié des pôles commerçants entre 2009 et 2015



► 4. Évolution de l'emploi salarié des pôles commerçants entre 2009 et 2015, par microrégion



Source : Insee, Sirus, Fare, Clap de 2009 à 2015, Sirene géolocalisé.

► Définitions

Le **commerce de proximité** est défini par un ensemble d'activités économiques répondant à des actes de consommation de la vie courante : commerces de détail alimentaire (supermarchés, hypermarchés, boucheries, boulangeries, supérettes, etc.), restaurations et débits de boissons (dont traiteurs et cafétérias), équipement de la personne (habillement, chaussure, optique, pharmacie, etc.), équipement de la maison (électroménager, meubles, quincaillerie, livres, jouets, fleuristes, etc.), commerces et services automobiles (commerce, entretien, réparation et carburants), agences bancaires et immobilières, services corporels (coiffure, beauté), et autres services (réparation, auto-écoles, location de véhicules, photographes, agences de voyages, blanchisseries, services funéraires, etc.).

Les **pôles commerçants** sont de deux types :

- les **pôles de centre-ville** : zones de 20 commerces ou plus situés dans un voisinage de 200 mètres maximum, et dans un tissu urbain plutôt dense. Le pôle commercial est dit de « centre-ville » s'il présente deux des trois caractéristiques suivantes :
 - ses établissements sont de petite taille en moyenne (effectifs salariés moyens inférieurs à 8) ;
 - il contient ou est très proche du centre de la commune (moins de 200 mètres du chef-lieu communal) ;
 - il recouvre une zone d'habitat importante (au moins 100 habitants vivent dans l'emprise spatiale du pôle).

Par cette définition, les pôles de centre-ville ne correspondent pas systématiquement à la notion de centre-ville « historique » que l'on conçoit habituellement. Ils peuvent parfois s'apparenter à des centres de quartiers.

- les **pôles de périphérie** : zones d'au moins 4 000 m² de surface commerciale dont le ou les magasin(s) sont situés dans un voisinage de 250 mètres maximum et n'ont pas été intégrés à un pôle de centre-ville.

Un **hypermarché** est un établissement de vente au détail en libre-service qui réalise plus du tiers de ses ventes en alimentation et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2 500 m². Dans le cas du **supermarché**, la surface de vente est comprise entre 400 m² et 2 500 m².

► Pour en savoir plus

- **Bédué M., Cohen C.**, « Le commerce de proximité : des pôles plus florissants en périphérie qu'en centre-ville », *Insee Première* n° 1858, mai 2021.
- **Grangé C.**, « Habitudes alimentaires des Réunionnais en 2017 - Pas assez de fruits et légumes, trop d'huile, de sucre et de boissons sucrées », *Insee Analyses La Réunion* n° 57, avril 2021
- **Grangé C.**, « Lieux d'achats à La Réunion en 2017 - La grande distribution alimentaire domine toujours le marché, mais un peu moins qu'avant », *Insee Analyses La Réunion* n° 51, novembre 2020.
- **Cazaubiel A., Guymarc G.**, « La déprise du commerce de proximité dans les centres-villes des villes de taille intermédiaire », *Insee Première* n° 1782, novembre 2019.

les magasins en activité. Le Nord reste néanmoins le mieux pourvu en commerces de proximité avec un plus grand nombre d'emplois salariés par habitant à la fois dans les pôles de centre-ville et de périphérie. Cela pourrait s'expliquer par une offre appropriée aux besoins locaux, une difficulté à trouver du foncier disponible ou le fait que les groupes commerciaux souhaitant s'implanter en périphérie préfèrent se développer ailleurs sur l'île où le potentiel de développement paraît plus important.

Dans le Sud et l'Est, les évolutions se situent dans la moyenne régionale : l'emploi est stable dans les pôles de centre-ville tandis que dans les pôles de périphérie, il progresse de 3 % à 4 % en moyenne par an entre 2009 et 2015. ●

Marina Robin (Insee)

 Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Pour comprendre

Le **référentiel de comparaison** retenu dans cette étude est constitué de l'ensemble des **aires urbaines de France métropolitaine** (définies en 2010) de 50 000 à 200 000 habitants, dont la structure et la taille sont comparables à l'organisation des microrégions de La Réunion. Au total, 102 aires urbaines entrent dans ce champ, représentant 15 % de la population de l'Hexagone.

Les **pôles commerçants** sont identifiés par la recherche automatique sur l'ensemble du territoire, de zones à forte densité de magasins ou de surface commerciale.

Les **évolutions** entre 2009 et 2015 sont calculées à périmètre de polarité commerciale constant (celui de 2015). Elles sont lissées pour limiter l'impact de points atypiques.

► Sources

Les données proviennent du **répertoire Sirene géolocalisé** des unités légales et des établissements et du répertoire statistique **Sirus**, filtrés sur les secteurs d'activités du commerce de proximité. Elles sont enrichies des **statistiques annuelles d'entreprises** (issues du dispositif **Ésane** combinant les données fiscales et les enquêtes sectorielles annuelles), des données de **Connaissance locale de l'appareil productif (Clap)** sur les effectifs salariés à l'échelle de l'établissement entre 2009 et 2015. Les surfaces commerciales sont issues du dispositif **Points de vente**, exploitant notamment la **Taxe sur les surfaces commerciales (Tascom)** et la **Cotisation foncière des entreprises (CFE)**.

