

Les pôles commerciaux du Grand Est : dynamiques en périphérie, en déprise en centre-ville

Insee Analyses Grand Est • n° 137 • Décembre 2021



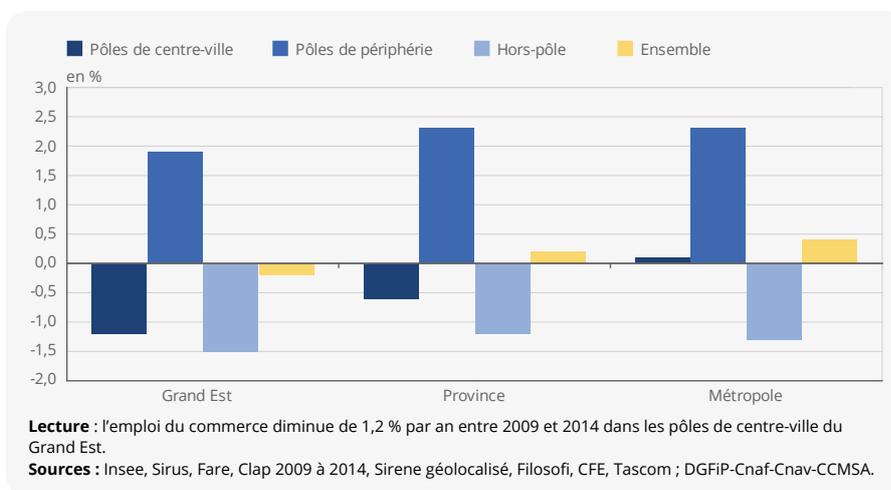
En 2015 dans le Grand Est, le commerce s'organise autour de 700 pôles commerciaux. Sur la période 2009-2014, l'ensemble de l'emploi commercial diminue très légèrement dans la région. Cette baisse ne concerne en réalité que les commerces situés dans un pôle de centre-ville ou hors d'un pôle commercial, tandis que ceux situés dans un pôle de périphérie gagnent des emplois. Ces évolutions s'observent en zone urbaine comme en zone rurale, et dans la plupart des secteurs d'activité. Les hausses d'emploi en périphérie ne sont toutefois pas plus marquées là où les centre-villes en perdent le plus. La vitalité des commerces, notamment en centre-ville, semble en revanche liée au dynamisme des territoires et à leur attractivité touristique.

En 2015 dans le Grand Est, on dénombre presque 700 pôles commerciaux ► **méthodologie**, constitués de points de vente (alimentaire, équipement de la personne et de la maison, pharmacies...), mais aussi de services de la vie courante (restaurants, coiffeurs, banques...). Ces pôles concentrent 70 % des 288 600 emplois que représentent ces activités dans la région.

Les pôles de périphérie gagnent des emplois dans tous les secteurs, ceux de centre-ville en perdent

Entre 2009 et 2014, l'emploi commercial a tendance à diminuer légèrement dans le Grand Est (- 0,2 % par an en évolution tendancielle). Il baisse en centre-ville et hors des pôles (de respectivement 1,2 % et 1,5 % par an ► **figure 1**), et augmente en périphérie (de 1,9 % par an). Ces évolutions sont moins favorables qu'à l'échelle de la France métropolitaine et de la province, où l'emploi commercial augmente légèrement (de respectivement 0,4 % et de 0,2 % par an). L'emploi décline deux fois plus vite dans les pôles de centre-ville du

► 1. Évolution tendancielle annuelle de l'emploi commercial par type de pôle entre 2009 et 2014



Grand Est que dans ceux de l'ensemble de la province (- 1,2 % par an contre - 0,6 %). Dans les pôles de périphérie, la hausse de l'emploi y est moindre (+ 1,9 % par an, contre + 2,3 %). En périphérie, toutes les activités gagnent des emplois, mais le commerce de détail

alimentaire est le secteur qui en gagne le moins ► **figure 2**. En centre-ville et hors des pôles, la restauration est l'une des seules activités dans ce cas. Les diminutions y sont fortes dans le commerce d'équipement de la maison et les services corporels, moindres dans le commerce de détail alimentaire.

En partenariat avec :



Cette étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee et la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Dreal) du Grand Est.

Ces évolutions de l'emploi s'opèrent dans un contexte de fort renouvellement des établissements commerciaux : 45 % de ceux qui étaient actifs en 2009 ne le sont plus en 2015, et similairement, 45 % des établissements actifs en 2015 ne l'étaient pas en 2009.

Les commerces se maintiennent davantage en périphérie (35 % des établissements actifs en 2009 ne le sont plus en 2015) et il s'en crée aussi davantage (49 % des établissements actifs en 2015 ne l'étaient pas en 2009).

L'emploi commercial de centre-ville en baisse dans le rural comme dans l'urbain

Dans les pôles de centre-ville, l'emploi du commerce est en recul dans tous les types de communes, rurales ou urbaines ► **figure 3**. Cette tendance est toutefois un peu plus marquée dans les communes urbaines de densité intermédiaire (- 1,7 % par an), sans que la structure sectorielle n'explique ces écarts.

Dans les pôles de périphérie, au contraire, l'emploi commercial augmente quel que soit le type de territoire, avec une plus forte augmentation dans les communes rurales « autonomes », mais les effectifs y étant faibles, il faut interpréter cela avec précaution.

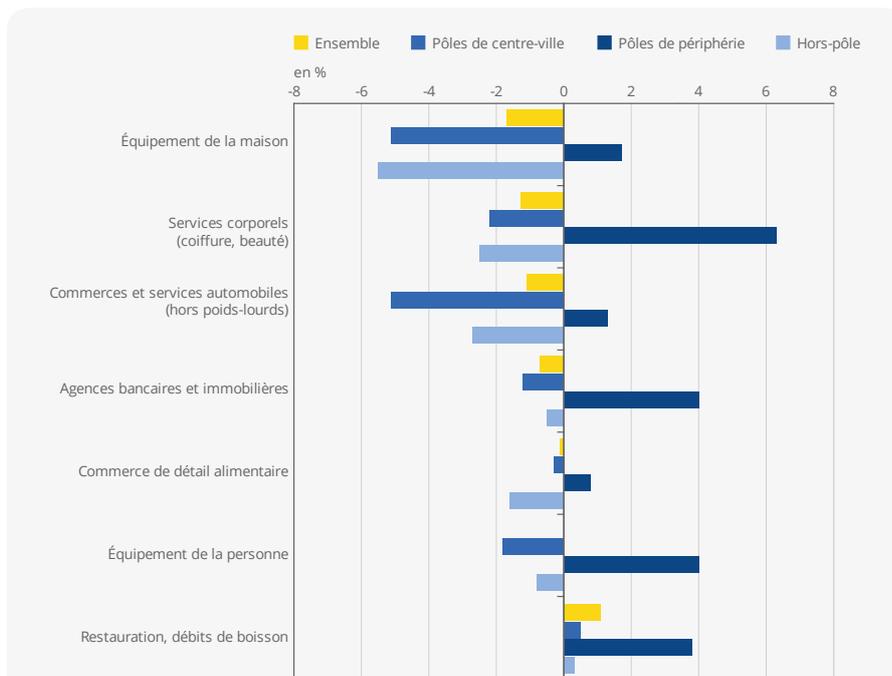
Hors des pôles, l'emploi commercial baisse surtout dans les communes urbaines, en particulier les plus denses ; en revanche, il ne diminue quasiment pas dans les communes rurales périurbaines (situées sous l'influence d'un pôle), où il est d'ailleurs majoritaire.

Les évolutions de l'emploi commercial sont liées au dynamisme des territoires

L'emploi commercial n'augmente réellement que dans 16 % des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de la région (24 EPCI sur 149 ► **figure 4a**). Dans les autres EPCI, le nombre d'emplois commerciaux baisse ou reste quasiment stable entre 2009 et 2014.

Les évolutions de l'emploi commercial sont en partie liées au dynamisme des territoires : ainsi, les EPCI où le nombre d'emplois du commerce diminue sont plus souvent ceux où le nombre d'habitants et l'emploi global régressent, et le niveau de vie médian y est en moyenne plus faible ► **figure 5**. À l'inverse, ceux où l'emploi commercial augmente sont ceux où la population croît et où l'emploi, tous secteurs confondus, baisse moins fortement. Leur niveau de vie médian est également en moyenne plus élevé.

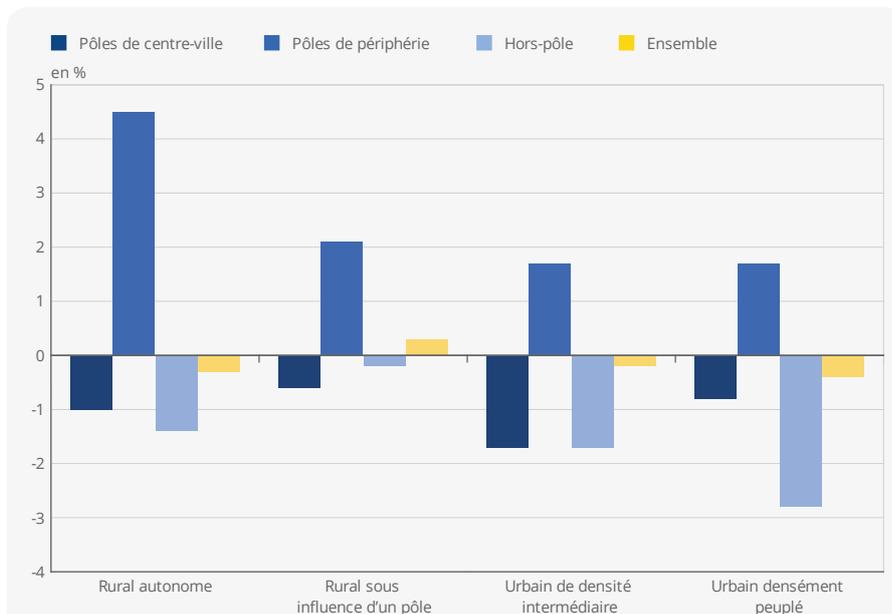
► 2. Évolution tendancielle annuelle de l'emploi dans chaque secteur et par type de pôle entre 2009 et 2014 dans le Grand Est



Lecture : l'emploi du commerce d'équipement de la maison diminue de 5,1 % par an entre 2009 et 2014 dans les pôles de centre-ville du Grand Est.

Sources : Insee, Sirius, Fare, Clap 2009 à 2014, Sirene géolocalisé, Filosofi, CFE, Tascom ; DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA.

► 3. Évolution tendancielle annuelle de l'emploi par type de commune et type de pôle entre 2009 et 2014 dans le Grand Est



Lecture : l'emploi dans les pôles de centre-ville des communes du rural autonome diminue de 1,0 % par an entre 2009 et 2014.

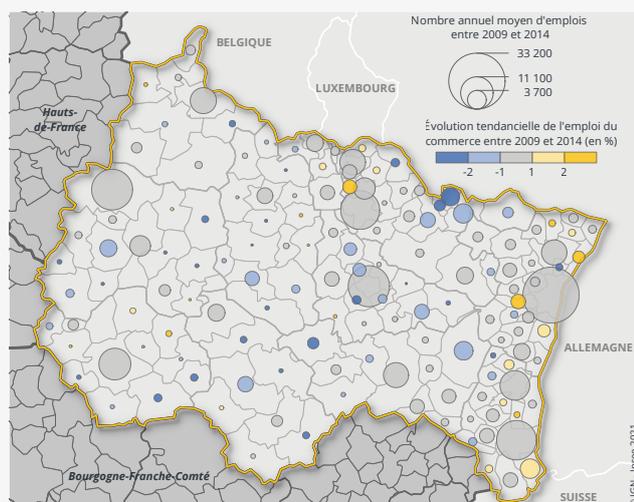
Sources : Insee, Sirius, Fare, Clap 2009 à 2014, Sirene géolocalisé, Filosofi, CFE, Tascom ; DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA.

Ces EPCI sont pour la plupart situés en Alsace, à proximité du Luxembourg et dans le sillon lorrain, et autour de Troyes et de Reims. Dans la région, la communauté de communes du Pays Rhénan est l'EPCI qui gagne le plus d'emplois commerciaux, en raison de l'ouverture en 2012 d'un village de marques. La communauté de communes du Pays Orne-Moselle a également connu

une nette hausse, avec le développement de la zone de loisirs d'Amnéville.

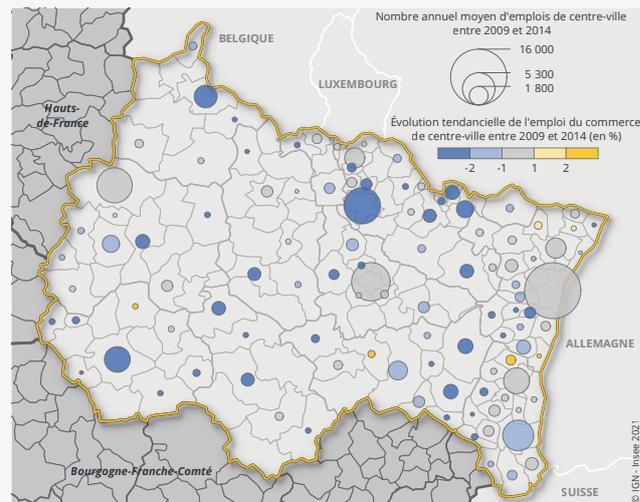
Dans les grandes métropoles de la région, l'emploi commercial évolue assez peu : celles de Strasbourg et de Reims gagnent quelques emplois (respectivement 0,3 % et 0,4 % par an), tandis que celles de Nancy, de Metz et de Mulhouse en perdent un peu (entre 0,6 % et 1,0 % par an).

► 4a. Évolution tendancielle annuelle de l'emploi commercial entre 2009 et 2014 par EPCI dans le Grand Est



EPCI : établissement public de coopération intercommunale.
Sources : Insee, Sirius, Fare, Clap 2009 à 2014, Sirene géolocalisé, Filosofi, CFE, Tascom ; DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA.

► 4b. Évolution de l'emploi commercial dans les pôles de centre-ville des EPCI entre 2009 et 2014 dans le Grand Est



EPCI : établissement public de coopération intercommunale.
Sources : Insee, Sirius, Fare, Clap 2009 à 2014, Sirene géolocalisé, Filosofi, CFE, Tascom ; DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA.

Pas de lien clair entre les évolutions en centre-ville et en périphérie

Dans la plupart des EPCI qui comptent au moins un pôle de centre-ville (soit 58 % des EPCI), l'emploi commercial diminue dans ce type de pôle, d'au moins 1 % par an. Il n'est bien orienté que dans six EPCI ► **figure 4b**. Au niveau local, il ne semble toutefois pas y avoir de lien entre l'évolution de l'emploi

dans les pôles de centre-ville et dans les pôles de périphérie : parmi les EPCI du Grand Est qui comptent au moins un pôle de chaque type, l'emploi commercial augmente en périphérie dans deux EPCI sur trois (de plus de 1 % par an). Cette proportion reste sensiblement la même quelles que soient les évolutions observées dans les pôles de centre-ville voisins.

► 5. Caractéristiques des EPCI selon l'évolution de l'emploi commercial dans le Grand Est

	Nombre d'EPCI	Évolution annuelle de la population entre 2010 et 2016 (en %)	Évolution annuelle de l'emploi salarié du secteur marchand entre 2009 et 2015 (en %)	Niveau de vie médian en 2015 (en euros)
Évolution tendancielle de l'emploi commercial entre 2009 et 2014 (en %)				
Baisse (< -1 % par an)	53	-0,3	-0,9	19 960
Stable (entre -1 % et +1 % par an)	72	0,1	-0,7	20 420
Hausse (≥ +1 % par an)	24	0,5	0,2	22 520
Évolution tendancielle de l'emploi commercial en centre-ville entre 2009 et 2014 (en %)				
Baisse (< -1 % par an)	63	-0,1	-0,9	20 010
Stable ou en hausse (≥ -1 % par an)	45	0,3	-0,4	21 050
Pas de pôle de centre-ville	41	0,1	-0,7	20 850
Ensemble	149	0,1	-0,7	20 500

EPCI : établissement public de coopération intercommunale.

Lecture : dans 53 EPCI, l'emploi commercial diminue de plus de 1 % par an entre 2009 et 2014. Dans ces EPCI, la population diminue de 0,3 % par an entre 2010 et 2016.

Sources : Insee, Sirius, Fare, Clap 2009 à 2014, Sirene géolocalisé, Filosofi, CFE, Tascom ; DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA.

En revanche, l'emploi commercial des pôles de centre-ville résiste mieux lorsque le niveau de vie médian de l'EPCI (et plus encore, de la commune) d'implantation est élevé, reflet d'un pouvoir d'achat des habitants potentiellement plus important. L'attractivité touristique soutient également l'activité commerciale des centres-villes. C'est le cas par exemple des Communautés de Communes des Pays de Ribeauvillé et de Niederbronn-les-Bains, ou dans une moindre mesure, de celle de Terre d'Eau dans les Vosges où se situent les stations thermales de Vittel et de Contrexéville.

À l'inverse, dans les EPCI de Metz, de Troyes, de Charleville-Mézières, de Mulhouse et de Saint-Dié-des-Vosges, les pôles de centre-ville perdent des emplois commerciaux, à un rythme d'environ 2 % par an. Ce recul est encore plus marqué dans ceux de Sarrebourg et de Forbach (jusqu'à -5 % par an dans ce dernier).

Lola Lercari, Vincent Nieto,
 Sophie Villaume (Insee)

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

► Encadré - Des outils pour maintenir et revitaliser les centres-villes

Pour soutenir leurs stratégies de territoire visant le maintien, la revitalisation des fonctions, notamment commerciale, des centralités, en particulier des centres-villes, les collectivités peuvent s'appuyer entre autres sur :

- des outils de la planification de l'urbanisme tel que le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique. Constitutif du schéma de cohérence territoriale (SCOT), il détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Il localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines (centre-ville ou centre de quartier). Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. Il peut également définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques. À noter que parmi ses dispositions, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est porte explicitement le renforcement des fonctions de centralité (règle 21), dont la fonction commerciale, en particulier des centres-villes. Il demande de concilier les zones commerciales et la vitalité commerciale des centres-villes (règle 23), en promouvant l'implantation privilégiée de ces activités au sein des centres-villes et centres-bourgs.
 - des programmes, comme action cœur de ville (ACV), petites villes de demain (PVD) et des dispositifs d'accompagnement comme l'opération de revitalisation territoriale (ORT). Créée en 2018 par l'article 157 de la loi ELAN, l'ORT est un outil au service des collectivités locales volontaires pour la mise en œuvre de leur projet global de territoire visant la consolidation des fonctions de centralité. Par ses effets juridiques, cet outil a pour objectif de contribuer à la reconquête des centres anciens en engageant des actions concernant l'habitat (lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance des logements...), l'aménagement (valorisation du patrimoine bâti, réhabilitation des friches urbaines...) et le commerce (lutte contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux...). Le projet d'intervention est formalisé dans une convention signée *a minima* par la ville principale de l'EPCI, l'EPCI et l'État, ainsi que toute autre collectivité et opérateurs publics et privés apportant leur soutien. La convention ORT précise la durée ainsi que les secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI.
- L'ORT déploie plusieurs effets juridiques facilitateurs pour la reconquête des centres-villes par exemple relatifs au commerce : la facilitation des procédures de droit de préemption urbain sur les locaux artisanaux et commerciaux, l'exemption de l'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville, la régulation des implantations en périphérie. À Limoges, Blois, Saint-Dié-des-Vosges, des arrêtés préfectoraux ont suspendu des projets d'implantations commerciales en périphérie.

Dreal Grand Est

► Méthodologie

Les **pôles de centre-ville** sont identifiés en recherchant des zones à forte densité de magasins du commerce de proximité en 2015. Un pôle est constitué de magasins disposant chacun de vingt voisins ou plus dans un rayon de 200 mètres.

Un pôle commercial de « centre-ville » doit valider 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 (100 habitants minimum vivent dans l'emprise spatiale du pôle).

Les **pôles de périphérie** sont quant à eux identifiés selon leur densité en mètres carrés commerciaux dans un rayon de 250 mètres. Ils sont constitués d'un ou plusieurs magasins cumulant au moins 4 000 m² de surface commerciale qui n'ont pas été intégrés dans un pôle de centre-ville.

Ces définitions se basent sur des critères statistiques nationaux et peuvent occasionnellement ne pas recouvrir des disparités locales complexes à intégrer (notamment topographiques). Une même agglomération peut contenir plusieurs pôles de centre-ville, et bien évidemment un certain nombre de pôles de périphérie.

L'**évolution tendancielle** correspond au pourcentage d'évolution annuelle, après lissage par régression linéaire, permettant de s'affranchir de certaines observations atypiques. Elle est calculée à emprise spatiale fixe, c'est-à-dire à périmètre de polarité commerciale constant (calculé en 2015).

► Pour en savoir plus

- **Lola Lercari., Vincent Nieto., Sophie Villaume.**, « Le commerce dans le Grand Est s'organise autour de 700 pôles commerciaux », *Insee Analyses Grand Est* n° 136, décembre 2021.
- **Bédué M., Cohen C.**, « Le commerce de proximité : des pôles plus florissants en périphérie qu'en centre-ville », *Insee Première* n° 1858, mai 2021.
- **Batto V., Pic V.**, « Le commerce de proximité en recul dans le centre des villes de taille intermédiaire », *Insee Analyses Grand Est* n° 102, novembre 2019.
- **Cazaubiel A., Guymarc G.**, « La déprise de commerce de proximité dans les centres-villes des villes de taille intermédiaire », *Insee Première* n° 1782, novembre 2019.
- **Bessière S., Trevien C.**, « Le commerce de centre-ville : une vitalité souvent limitée aux grandes villes et aux zones touristiques », *Les entreprises en France, Insee Référence* 2016.

► Définitions

Le **commerce** est défini ici par un ensemble d'activités économiques répondant à des actes de consommation de la vie courante. Il regroupe des activités relevant du commerce et des services :

- commerces de détail et artisanat alimentaires (supérettes, supermarchés et commerces spécialisés en boucherie-charcuterie, boulangeries, fruits, boissons, etc.) ;
- restaurants et débits de boissons (dont traiteurs et cafétérias) ;
- commerces d'équipement de la personne (habillement, chaussure, parfumerie, horlogerie, bijouterie et optique, pharmacie, etc.) ;
- commerces d'équipement de la maison (électroménager, audio-vidéo, meubles, quincaillerie, peintures, moquettes, sport, livres, jouets, fleurs, etc.) ;
- commerces et services automobiles (commerce, entretien, réparation et carburants) ;
- agences bancaires et immobilières ;
- services corporels (coiffure, beauté) ;
- autres services : réparation (d'électroménager, de meubles, etc.), écoles de conduite et location de véhicules, photographes, agences de voyages, blanchisseries et services funéraires.

L'**aire d'attraction d'une ville** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle de population et d'emploi et son aire d'influence mesurée par les déplacements domicile-travail (couronne). Les aires sont classées suivant le nombre total d'habitants de l'aire.

Une **commune urbaine** est une commune dense ou de densité intermédiaire au sens de la grille communale de densité. Les communes peu denses ou très peu denses sont dites **rurales**.

► 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 **Esane** 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. Les surfaces commerciales sont issues du dispositif **Point-de-vente**, exploitant notamment **la Taxe sur les surfaces commerciales (Tascom)** et **la Cotisation foncière des entreprises (CFE)**. Par ailleurs, les données sociodémographiques proviennent du **Fichier localisé social et fiscal (Filosophi)** et des **recensements de la population 2010 et 2016**.

