

Bilan des décisions des CDEC en Bretagne de 2002 à 2007 (1^{er} volet)

De 2002 à 2007, les quatre Commissions Départementales d'Equipement Commercial bretonnes ont instruit près de 2 000 dossiers de création ou d'extension relevant de commerces soumis à autorisation, totalisant une demande de surface nouvelle de 1,750 million de m². Le taux d'acceptation résultant des décisions prises par ces Commissions est de 84 % en nombre de dossiers et de 81 % en m² supplémentaires avec des variations importantes selon l'activité, la taille et la localisation des projets.

Chaque année, en Bretagne, les demandes déposées en CDEC correspondent en moyenne à 8 % du plancher commercial du parc breton des Grandes et Moyennes Surfaces*.

Source : ORC Bretagne
*établissements commerciaux de 300 m² et plus

Les CDEC bretonnes ont examiné en moyenne 320 dossiers par an sur la période 2002-2007, sollicitant chaque année près de 300 000 m² de surface nouvelle.

Les quatre CDEC (Commissions Départementales d'Equipement Commercial) bretonnes ont instruit sur les six dernières années 1 927 dossiers de demande de créations ou d'extensions d'équipement commercial correspondant à une surface de vente de

1,750 million de m² supplémentaires. L'activité des CDEC bretonnes a été forte sur la période étudiée. En effet, le nombre de projets déposés ou la surface sollicitée rapportés à la population sont sensiblement plus élevés en Bretagne qu'au niveau national (63 projets pour 100 000 hab. contre 35 au niveau national et 57 m² demandés pour 100 hab. contre 40 m² pour la moyenne nationale - source Urbanicom)

Urbanicom est l'observatoire national de la grande distribution et des CDEC, alimenté et géré par le réseau des CCI et CRCI de France.

Les deux tiers des surfaces sont sollicités pour des créations.

1 138 dossiers de création ont été examinés de 2002 à 2007 par les CDEC bretonnes (pour une surface de 1,2 million de m²). Les demandes de création pèsent pour plus de la moitié (59%) des projets présentés et pour 68% de la surface sollicitée.

Par ailleurs, 604 dossiers d'extension de Grandes et Moyennes Surfaces (31 % des dossiers) ont fait l'objet d'un passage en CDEC en Bretagne sur la même

Répartition des dossiers examinés en CDEC de 2002 à 2007 selon la nature des demandes

Nature des demandes	Dossiers examinés				Surfaces correspondantes (m ²)				Taille moyenne (m ²)	
	Dossiers demandés	Part relative	Dossiers acceptés	Taux d'acceptation	Surfaces demandées	Part relative	Surfaces acceptées	Taux d'acceptation	Projets demandés	Projets acceptés
Créations	1 138	59,1%	940	83%	1 194 489	68,4%	962 007	81%	1 050	1 023
Extensions	604	31,3%	501	83%	418 654	24,0%	328 295	78%	693	655
Autres *	185	9,6%	170	92%	132 966	7,6%	119 373	90%	719	702
Ensemble Bretagne	1 927	100%	1 611	84%	1 746 109	100%	1 409 675	81%	906	875

* transfert d'activités avec ou sans extension, déplacement géographique d'une enseigne avec ou sans extension, mise en conformité avec ou sans extension

Source : CCI de Bretagne - champ ORC

période. Ils représentent 418 650 m² de surface supplémentaire, soit un quart des surfaces demandées.

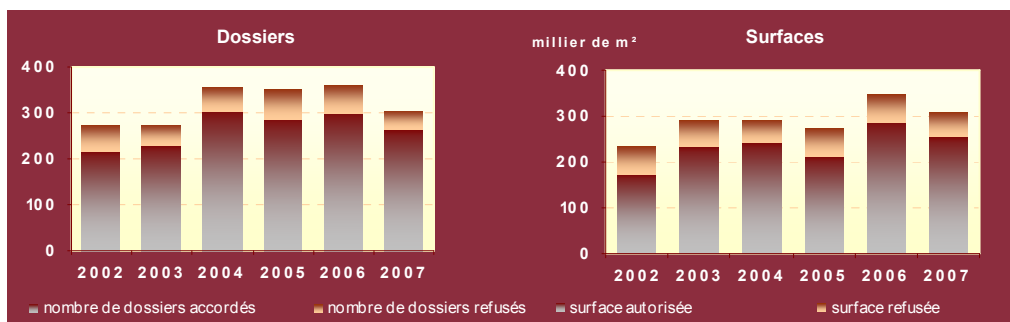
Le solde des dossiers concerne des demandes de transfert d'activité déjà existantes, de déplacements géographiques d'enseigne ou de mise en conformité (régularisation).

La taille moyenne des projets examinés est de 900 m².

La surface moyenne des dossiers présentés (906 m²) sur la période varie sensiblement selon la nature de la demande.

En effet, la taille moyenne des dossiers de création (1 050 m²) est presque double de celle des projets d'extension (693 m²). Les transferts d'activité, déplace-

Dossiers examinés en CDEC de 2002 à 2007



Source : CCI de Bretagne - champ ORC

Les trois quarts des dossiers concernent des projets de moins de 1 000 m².

Trois dossiers sur quatre présentés en CDEC relèvent de projets ayant une taille inférieure à 1 000 m², et la moitié des dossiers correspond à des projets

rie marchande ou d'espace commercial), représentant un peu plus d'un quart des dossiers déposés.

Pour ces dossiers dont les surfaces demandées sont inférieures à 1 000 m², la part des créations dans l'ensemble des dossiers est proche de la moyenne régionale toutes tailles confondues (58%

siers. Les dossiers soutenus sont principalement des projets de créations (64%) et pour les dossiers d'envergure (5 000 m² et plus), il s'agit à 95 % de créations.

Près des deux tiers des surfaces demandées correspondent à des projets d'une taille supérieure à 1 000 m².

Avec un quart des dossiers, les projets dont la taille est supérieure à 1 000 m² représentent près des deux tiers de la surface sollicitée, répartie de façon équilibrée entre les catégories « 1 000 à 2 500 m² » et « 2 500 à plus de 10 000 m² ».

Les 665 demandes recensées dont la surface commerciale est comprise entre 500 et 999 m² concentrent près de 500 000 m², soit près d'un m² sollicité sur trois.

Le commerce spécialisé est à l'origine des trois quarts des demandes.

De 2002 à 2007, les CDEC ont examiné près de 1 500 dossiers

Répartition des dossiers examinés en CDEC de 2002 à 2007 selon la taille

Taille des demandes	Dossiers examinés				Surfaces correspondantes			
	Dossiers demandés	Part relative	Dossiers acceptés	Taux d'acceptation	Surfaces demandées	Part relative	Surfaces acceptées	Taux d'acceptation
10 000 m ² et plus	6	0,3%	5	83%	133 350	7,6%	116 580	87%
5 000 à 9 999 m ²	17	0,9%	15	88%	116 822	6,7%	101 072	87%
2 500 à 4 999 m ²	79	4,1%	59	75%	264 085	15,1%	200 158	76%
1 500 à 2 499 m ²	174	9,0%	131	75%	321 037	18,4%	241 952	75%
1 000 à 1 499 m ²	193	10,0%	156	81%	233 581	13,4%	190 190	81%
500 à 999 m ²	665	34,5%	534	80%	483 251	27,7%	387 518	80%
300 à 499 m ²	308	16,0%	269	87%	121 972	7,0%	106 809	88%
Moins de 300 m ²	485	25,2%	442	91%	72 011	4,1%	65 396	91%
Ensemble Bretagne	1 927	100%	1 611	84%	1 746 109	100%	1 409 675	81%

Source : CCI de Bretagne - champ ORC

ments géographiques d'enseigne et régularisations concernent en moyenne des unités plus petites (719 m²).

Le nombre de dossiers déposés en CDEC en Bretagne se stabilise.

Les demandes d'ouvertures ou d'extension de surfaces présentées en CDEC en hausse sur le début de la période semblent se stabiliser sur les années récentes, tant en terme de dossiers qu'en m² sollicités. 2007 est marquée par une diminution du nombre de dossiers déposés. Cette tendance régionale est conforme aux évolutions connues au niveau national (cf. Urbanicom).

dont la surface est comprise entre 300 et 999 m².

Les projets de moins de 300 m² (projets qui concernent des extensions d'unités existantes ou des créations de cellules commerciales qui s'inscrivent dans des demandes globales de gale-

contre 59%), à l'exception de la catégorie des surfaces comprises entre 500 et 999 m² où les 2/3 des dossiers présentés sont des créations.

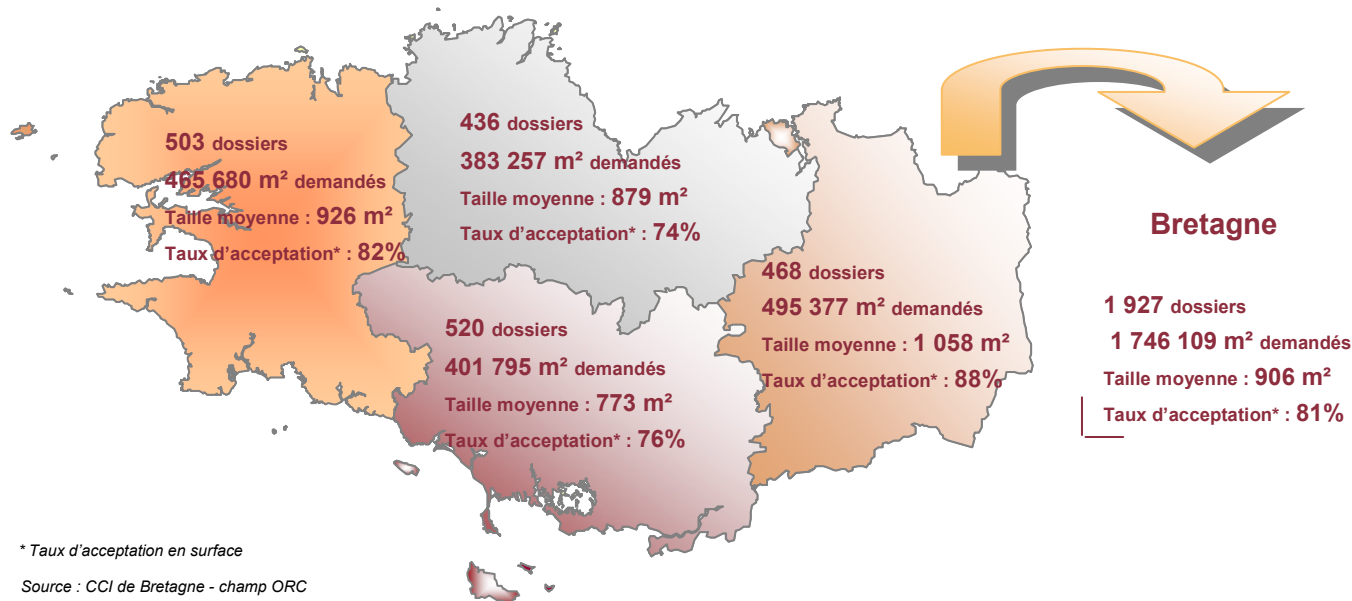
Les 469 dossiers dont la taille est supérieure à 1 000 m² représentent près d'un quart des dos-

Répartition des dossiers examinés en CDEC de 2002 à 2007 selon l'activité

Les demandes selon l'activité	Dossiers examinés				Surfaces correspondantes			
	Dossiers demandés	Part relative	Dossiers acceptés	Taux d'acceptation	Surfaces demandées	Part relative	Surfaces acceptées	Taux d'acceptation
Généralistes	469	24,3%	349	74%	378 010	21,6%	270 568	72%
Hypermarchés	93	4,8%	67	72%	111 400	6,4%	75 239	68%
Supermarchés	235	12,2%	203	86%	179 241	10,2%	149 527	83%
Hard discount	141	7,3%	79	56%	87 369	5,0%	45 802	52%
Spécialisées	1 458	75,7%	1 262	87%	1 368 099	78,4%	1 139 107	83%
Equipement de la maison	637	33,1%	573	90%	761 069	43,6%	644 826	85%
Equipement de la personne	166	8,6%	132	80%	104 437	6,0%	81 944	78%
Culture-loisirs	257	13,3%	221	86%	246 446	14,1%	212 589	86%
Autres spécialisées	398	20,7%	336	84%	256 147	14,7%	199 748	78%
Ensemble Bretagne	1 927	100%	1 611	84%	1 746 109	100%	1 409 675	81%

Source : CCI de Bretagne - champ ORC

Répartition des dossiers examinés en CDEC de 2002 à 2007 selon les départements



relevant d'enseignes spécialisées, représentant 75 % de l'ensemble des dossiers présentés. Les activités dominantes sur l'ensemble de la période sont celles de l'équipement de la maison et plus récemment celles relatives à la culture et aux loisirs.

Les Grandes et Moyennes Surfaces généralistes ne représentent que moins du quart des dossiers et à peine plus de 20 % des surfaces sollicitées. Les activités en développement (au vu du nombre de dossiers) concernent principalement les supermarchés (la moitié des dossiers et des surfaces), et plus précisément les extensions des surfaces de ces supermarchés (85%). Les hypermarchés se développent par extension essentiellement et ne représentent que 6% des surfaces sollicitées. Le hard-discount, qui représente 5% des surfaces sollicitées, soumet majoritairement des demandes de créations (74%).

Une activité comparativement plus soutenue dans le Morbihan.

La CDEC du Morbihan a examiné 520 dossiers de demandes de création ou d'extension de Grandes et Moyennes Surfaces de 2002 à 2007, soit 27 % de l'ensemble des dossiers bretons. La taille des dossiers présentés y est comparativement plus faible (773 m² contre 906 m²). Le

Morbihan se caractérise également par une part élevée des demandes en m² supplémentaires de surfaces de supermarchés (14,6% du total des surfaces demandées dans le Morbihan contre 12,2% pour la moyenne régionale).

Cependant, rapportées à la population, c'est dans les Côtes d'Armor que les demandes sont les plus fortes, tant en nombre de dossiers qu'en nombre de m² sollicités.

C'est en Ille-et-Vilaine et dans le Finistère que les tailles moyennes des projets sont les plus importantes.

Enfin, l'Ille-et-Vilaine se caractérise par une part significative des créations dans l'ensemble des dossiers (63 % contre 59 % moyenne régionale).

Un taux global d'acceptation de 84 % en nombre de dossiers et de 81 % en surface.

En moyenne, huit dossiers sur dix obtiennent l'aval de la CDEC pour mener à bien le projet. Le

taux d'acceptation résultant des décisions prises par ces Commissions atteint 84% pour le nombre de dossiers et 81 % pour les surfaces demandées.

Sur l'ensemble de la période, les taux d'acceptation sont globalement identiques d'une année sur l'autre et similaires aux moyennes nationales (source : Urbanicom).

Les taux d'acceptation varient sensiblement selon la taille des projets, l'activité et les départements.

Les taux d'acceptation diffèrent globalement peu selon la nature de la demande - création ou extension.

En revanche, selon la taille des projets, ils varient de 75 à 90%. Les très gros dossiers (projets supérieurs à 5 000 m²), essentiellement des créations, sont acceptés dans neuf cas sur dix, résultat de réflexions préalables des acteurs dans le cadre ou non de charte ou de schéma d'urbanisme commercial. Les petits dossiers (moins de 300m²),

principalement des extensions sont acceptés à 90% également. Cependant, les surfaces comprises entre 1 500 et 4 999 m² ne sont autorisées qu'à 75%.

Les taux d'autorisation sont également très variables d'une activité à l'autre. Ils sont généralement plus forts pour les GMS spécialisées (83 % pour les surfaces) que pour les enseignes généralistes (72%). Le taux d'acceptation est particulièrement élevé dans le secteur de l'équipement de la maison (90% des dossiers et 85 % des surfaces) et plus faible dans celui de l'équipement de la personne (80% des dossiers et 78% des surfaces). Au sein des généralistes, le taux d'acceptation est très variable selon l'activité et la nature de la demande : de 86 % pour les supermarchés (créations ou extensions) à 51 % pour les créations de hard-discount.

Enfin, les taux d'acceptation sont relativement différents d'un département à l'autre (de 82% à 86% en nombre de dossiers et de 74 % à 88 % selon la surface commerciale).

Nombre de dossiers examinés de 2002 à 2007 en CDEC et surfaces correspondantes par habitant

	Côtes d'Armor	Finistère	Ille-et-Vilaine	Morbihan	Bretagne	France
Nombre de projets demandés pour 100 000 habitants	77	57	50	75	63	35
Nombre de projets autorisés pour 100 000 habitants	63	47	43	63	52	nd
Nombre de m² demandés pour 100 habitants	67	53	53	58	57	40
Nombre de m² autorisés pour 100 habitants	50	44	47	44	46	33

Sources : données Bretagne, CCI de Bretagne - champ ORC ; données France, Urbanicom et DCASPL, INSEE - Population au 1^{er} janvier 2006

Huit dossiers sur dix refusés en CDEC font l'objet d'un recours en CNEC.

Sur les 316 dossiers refusés en commissions départementales entre 2002 et 2007, 261 ont fait l'objet d'un recours auprès de la Commission Nationale (CNEC) ; soit un taux de recours de 82 %, tant en terme de dossiers que de surfaces demandées.

Ces 261 dossiers bretons de demandes de créations ou d'extensions de surfaces examinés par la CNEC représentent près de 300 000 m² sur les six années observées, soit environ 43

demandes par an d'une taille moyenne égale à 1 054 m².

Les demandes de création représentent pour près des deux tiers (64%) des projets présentés en CNEC et près des trois quarts (72%) au regard de la surface sollicitée.

Plus des deux tiers (68%) des dossiers soumis à la CNEC concernent des demandes relevant de surfaces inférieures à 1 000 m².

Sur la période, la Commission Nationale a examiné 171 dossiers relevant d'enseignes spécialisées, soit les deux tiers de l'ensemble des dossiers bretons

présentés. La moitié de ces dossiers relève des activités équipement de la maison et culture-sport-loisirs.

Les 90 autres projets présentés concernent l'activité des grandes et moyennes surfaces généralistes et plus particulièrement (dans un cas sur deux) des projets de créations ou d'extensions de hard-discount.

Un dossier présenté en Commission Nationale d'Équipement Commercial sur trois a obtenu l'accord de cette Commission pour mener à bien le projet et moins d'un m² sur cinq est accepté après examen du dossier en CNEC.

Ce premier volet du bilan de fonctionnement des CDEC en Bretagne sur les six dernières années sera complété par un second numéro de la lettre de l'Observatoire Régional du Commerce qui paraîtra à l'automne 2008. Ce second volet portera sur une analyse territoriale approfondie des demandes de projets formulées en CDEC ainsi que sur une mise en perspective des décisions de CDEC au regard de la concrétisation des projets par les pétitionnaires.

Dossiers bretons examinés en Commission Nationale d'Équipement Commercial de 2002 à 2007

	Dossiers bretons examinés par la CNEC	Taux de recours* à la CNEC	Taux d'acceptation ** par la CNEC
Nombre de dossiers	261	82%	33%
Surfaces correspondantes	275 078 m ²	82%	18%

* : Nombre de dossiers examinés en CNEC / nombre de refus en CDEC

** : Nombre de dossiers acceptés / nombre de dossiers examinés en CNEC

Source : CCI de Bretagne - champ ORC

Définitions :

Les commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) sont des instances indépendantes qui assurent la mise en œuvre de la réglementation relative à l'équipement commercial. Les créations et extensions d'équipements commerciaux (à partir de 300 m² pour les commerces et ensemble commercial) et hôteliers (à partir de 30 chambres) sont soumises à l'examen des CDEC, sauf cas particuliers, avant même la délivrance du permis de construire. Chaque CDEC est constituée de 6 personnalités : le maire de la commune d'implantation, le maire de la commune la plus peuplée de l'agglomération multi-communale concernée, le représentant de l'établissement public de coopération intercommunale, le président de la chambre de commerce et d'industrie, le président de chambre de métiers et de l'artisanat et un représentant des associations de consommateurs du département. La CDEC se prononce après audition des parties prenantes en se référant aux travaux des Observatoires départementaux d'Équipement Commercial. La CDEC statue à la majorité de 4 voix sur 6. Le vote des membres est public et les commissions autorisent ou refusent le projet dans sa globalité.

L'analyse des données présentées dans cette étude porte sur le champ de l'Observatoire Régional du Commerce, à savoir sur les créations et extensions d'équipements commerciaux (à partir de 300 m² pour les commerces et ensemble commercial). Sont donc exclues les activités hôtelières, les complexes cinématographiques et les stations-services. Lorsqu'un dossier de demande comporte plusieurs éléments, ces derniers ont été détaillés afin de mesurer au plus juste la nature des projets, tant sur l'activité que sur la taille (ou sur la nature même du projet).

Le champ d'analyse de l'Observatoire Régional du Commerce intitulé « champ ORC » couvre le secteur du commerce de détail et comprend les activités suivantes :

- . petites et grandes surfaces à prédominance alimentaire (code NAF 521 sauf 521A et J) ;
- . commerce de détail alimentaire (NAF 151F - 158B, C, D, K - 521A - 522 sauf 522L) ;
- . commerce de détail non alimentaire spécialisé : équipement de la maison et de la personne (NAF 524 sauf 524R, T, V, W, Y, Z), hygiène-santé (NAF 523 - 524T - 930 D et E), culture-loisirs (NAF 524R, W, Z) et services (NAF 222C, 503B, 521J, 522L, 524Y, 525Z, 527A, 714B, 748A et B, 930B).

Pour en savoir plus...

Annexes statistiques à la lettre de l'Observatoire Régional du Commerce : n°3 - juin 2008, accessibles en téléchargement sur le site www.bretagne.cci.fr

Panorama du commerce de détail en Bretagne : Evolutions récentes du commerce de détail en Bretagne - Edition 2008

La lettre de l'Observatoire Régional du Commerce n°1 - octobre 2006 : les commerces de plus de 300 m² en Bretagne

La lettre de l'Observatoire Régional du Commerce n°2 - avril 2007 : Regards sur le commerce de détail dans les 21 pays bretons

Atlas des commerces de plus de 300m² en Bretagne - Edition 2005

Urbanicom - Bilan national des CDEC - 2007

Ces ouvrages sont disponibles auprès de la CRCI de Bretagne - Contact : Stéphanie Benvel - 02 99 25 41 88

Ce document est une publication de l'Observatoire Régional du Commerce de Bretagne réalisé par le réseau des Chambres de Commerce et d'Industrie de Bretagne



LES CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BRETAGNE

CRCI de Bretagne - 1 rue du Général Guillaudot - CS 14422 - 35044 Rennes Cedex
Téléphone : 02 99 25 41 88 - Télécopie : 02 99 25 41 87 - infoeco@bretagne.cci.fr - www.bretagne.cci.fr