

D.2025.04.04.3.1

Extrait du registre des délibérations du Syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine

Séance du 4 avril 2025

3 – MISE EN ŒUVRE DU SCOT

3.1 ACTUALISATION 2024 DE L'ETAT DE L'OFFRE COMMERCIALE

L'an deux mille vingt-cinq, le quatre avril à seize heures trente, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Présidente, le Comité syndical du Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation en date du trente-et-un mars deux mille vingt-cinq, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du trente-et-un mars deux mille vingt-cinq.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
LAIGNEAU Annette	
LE MURETAIN AGGLO	
SÉVERAC Philippe	SUTRA Jean-François
SICOVAL	
LE GRAND OUEST TOULOUSAIN	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU

URSULE Béatrice, représentée par M. ALEGRE

Délégués titulaires excusés

ALENÇON Alain
ANDRE Christian
ANDRE Gérard
ARSAC Olivier
BARRAQUÉ-ONNO Véronique
BERGIA Jean-Marc
BEUILLÉ Michel
BEZERRA Gil
BOLZAN Jean-Jacques
CARLES Joseph
CARLIER David-Olivier
CASTERA Didier
CAUBET Bruno
CHOLLET François
COGNARD Gaëtan
COLL Jean-Louis
DELPECH Patrick
DELSOL Alain
DENOUVION Victor
DESCHAMPS Gilbert
DOITTAU Véronique

DUHAMEL Thierry
ESPIC Bruno
ESQUERRE Diane
FAURE Dominique
FERNANDEZ Marc
FERRER Isabelle
FOUCHIER Dominique
GASC Jean-Pierre
GRIMAUD Robert
GUYOT Philippe
KARMANN Thomas
LAGARDE Dominique
LATTARD Pierre
MANDEMENT André
MARTY Souhayla
MEDINA Robert
MOGICATO Bruno
NOUVEL Honoré
PERE Marc
PLANTADE Philippe
PORTARRIEU Jean-François

RODRIGUES Patrice
ROUGÉ Michel
ROURE Marie-Hélène
RUSSO Ida
SANGAY Dominique
SEBI Jacques
SEGERIC Jacques
SERP Bertrand
SIMON Michel
SOURZAC Jean-Gervais
SUAUD Thierry
SUSIGAN Alain
TERRAIL-NOVES Vincent
TOPPAN Alain
TOUNTEVICH Christophe
TOUZET Sophie
TRAVAIL-MICHELET Karine
VAILLANT Romain
ZANATTA Thierry

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François
BAUDEAU Fabrice
CARDEILHAC-PUGENS Etienne
CARRAL Alain

ESPIC Xavier
LAY Sophie
MILHAU Claude
NORMAND Xavier

ROUSSEL Jean-François
TAUZIN Christian
TRONCO Jean-Luc

Nombre de délégués

En exercice : 67

Présents : 4

Votants : 6

Abstention : 0

Contre : 0

Pour : 6

Le SCoT en vigueur à ce jour prévoit dans le Document d'Orientation et d'Objectifs la réalisation d'une publication annuelle assurant le suivi de l'offre commerciale en grandes surfaces (commerces de plus de 300 m²).

Ce document intitulé « État actualisé de l'offre commerciale en grandes surfaces » formalise le bilan des surfaces commerciales du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine nécessaire pour l'application des orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs lors de l'examen des projets commerciaux en CDAC. L'ensemble des millésimes publiés depuis 2009 sont disponibles sur le site internet du SMEAT avec les onglets « Outil de suivi du SCoT / Offre commerciale ».

Le document est alimenté par l'Observatoire Partenarial du Commerce et de la Consommation (OP2C) de l'AUAT qui assure dans le cadre d'un inventaire annuel le suivi de l'offre de grandes surfaces. Les données datées du 1er janvier 2024 ont été validées par les partenaires de l'OP2C lors de la réunion annuelle du 3 juillet 2024.

L'état actualisé de l'offre commerciale contient un rappel des orientations du SCoT en vigueur s'appliquant aux grandes surfaces de l'agglomération. Il détaille ensuite les décomptes de surface commerciale de chaque pôle par niveau et de chaque commune à travers trois indicateurs :

- Les surfaces en activité,
- Les surfaces autorisées en CDAC mais pas encore en activité
- Et les surfaces qui ne sont plus en activité (par suite d'une fermeture) mais qui bénéficient toujours d'une autorisation d'exploitation commerciale.

La surface commerciale servant de référence lors de l'instruction des projets en CDAC est la somme de ces trois volumes.

L'état de l'offre commerciale au 1^{er} janvier 2024 est réalisé et présente le bilan suivant :

➤ **1/ Un bilan marqué par la stabilisation des surfaces commerciales et qui s'inscrit dans la continuité de l'ère post-covid**

Le décompte des surfaces commerciales en activité au 1er janvier 2024 montre une continuité par rapport aux dynamiques observées à l'échelle de l'agglomération toulousaine ces dernières années. L'année 2023 se caractérise donc, comme c'est le cas depuis 2018, par une stagnation de l'offre de grandes surfaces du SGAT qui se stabilise autour d'1 560 000 m² de surface commerciale. Cette évolution a pour conséquence une diminution du ratio de mètres carrés par habitant puisque la démographie de l'agglomération demeure dynamique.

Il se rapproche ainsi du niveau observé au début des années 2010. Le plus faible besoin en surface commerciale induit par l'évolution des modes de consommation, et, les contraintes plus fortes qui pèsent sur l'implantation des « grands commerces » expliquent cette tendance qui se traduit de manière différente en fonction des activités commerciales.

➤ **2/ Loisirs, prêt-à-porter, électroménager, ameublement... des activités qui souffrent de l'évolution des modes de consommation**

Si l'alimentaire résiste avec une dynamique positive depuis cinq ans (+ 15 000 m²), l'équipement de la maison, l'équipement de la personne, et la vente de biens dédiés aux loisirs (culture, sport, jouets...) connaissent une dynamique inverse avec un reflux des surfaces en activité. Le développement massif du e-commerce, de la seconde main et les différentes formes de déconsommation (subies ou choisies) sont quelques exemples d'explications des tendances observées pour ces activités.

Les galeries marchandes profitent d'une dynamique favorable sur les cinq dernières années bien qu'elles regroupent des formats aux destins divergents. Si les galeries accolées à des supermarchés ou hypermarchés ne se développent plus et connaissent même des problèmes de vacance, la dynamique est portée par les ensembles de petits commerces qui accompagnent le développement des nouveaux quartiers mixtes (Cartoucherie, Toulouse Aerospace, etc.).

➤ **3/ Des évolutions qui profitent aux pôles de proximité, des premiers signes de faiblesse pour les pôles majeurs**

Au même titre que les activités commerciales, les pôles commerciaux de l'agglomération toulousaine ne connaissent pas tous la même dynamique. Les pôles majeurs voient leur surface commerciale reculer sur les cinq dernières années ce qui témoigne des difficultés rencontrées par les grandes surfaces spécialisées. Dans le même temps, l'offre des pôles intermédiaires et des pôles de proximité poursuit sa croissance, avec une prime pour les formats plus petits et plus proches des lieux d'habitation. Les grandes surfaces situées en dehors des pôles demeurent à un niveau équivalent à celui de 2019 en cohérence avec les orientations du SCoT en vigueur visant à concentrer ces points de vente spécifiques.

➤ **4/ Des perspectives dans la continuité des dernières années, des conséquences de la conjoncture économique et commerciale à surveiller**

Le stock (surfaces commerciales autorisées en CDAC mais pas encore en activité) se maintient à un niveau bas (bien en-dessous des 5%) alors que les autorisations commerciales ont été peu nombreuses ces dernières années. Il intègre toutefois, à compter de ce millésime, le projet commercial de la Porte des Pyrénées à Muret qui sera le développement le plus significatif depuis la crise de la covid-19. En contrepoint, les fermetures ont connu un rebond notable sur l'année 2023 pour s'inscrire dans la tendance de long terme, légèrement supérieure à 15 000 m² par an. Ce niveau ne se matérialise pas aujourd'hui par un développement important de la vacance alors que de nombreux locaux retrouvent rapidement un usage. Les difficultés rencontrées par le commerce en 2024, illustrées par la recrudescence des procédures collectives, amènent toutefois à considérer ce sursaut avec vigilance en vue des prochains bilans de l'offre commerciale.

Pour conclure, trois points sont à retenir :

- Une stagnation de l'offre commerciale depuis plus de 5 ans, de moins en moins de mètres carrés de commerces sont nécessaires pour répondre aux besoins des habitants.
- Des activités commerciales et des sites géographiques qui sont inégalement touchés par ces évolutions, des nouveaux modes de consommation qui pèsent sur le commerce hors alimentaire et les pôles majeurs.
- Des perspectives qui laissent augurer un prolongement de cette stabilisation de l'offre, pas de signes alarmants de déprise commerciale, mais des indicateurs à surveiller au regard de la conjoncture économique et commerciale.

Il est proposé au Comité Syndical de prendre acte de cet état de l'offre en grandes surfaces commerciales, joint à la présente délibération.

Le Comité Syndical

Entendu l'exposé de Madame la Présidente

Après en avoir délibéré

ARTICLE 1 : PREND ACTE de l'état 2024 de l'offre commerciale.

ARTICLE 2 : DIT que cette délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne pour contrôle de légalité.

**Ainsi fait et délibéré, les jour
Mois et an que dessus**

Pour extrait conforme

La Présidente

Annette LAIGNEAU



Envoyé en préfecture le 09/04/2025

Reçu en préfecture le 09/04/2025

Publié le



ID : 031-253102388-20250404-D_250404_3_1-DE

