

D.2026.02.09.3.1

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 9 février 2026

3 – MISE EN ŒUVRE DU SCOT

3.1 ACTUALISATION 2025 DE L'ETAT DE L'OFFRE COMMERCIALE

L'an deux mille vingt-six, le neuf février à seize heures, 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 trois février deux mille vingt-six, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du deux février deux mille vingt-six.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
LAIGNEAU Annette	MARTY Souhayla
LE MURETAIN AGGLO	
DESCHAMPS Gilbert	SUTRA Jean-François
SICOVAL	
BAUDEAU Fabrice	
LE GRAND OUEST TOULOUSAIN	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

ANDRE Gérard, représenté par M. DESCHAMPS
 FERRER Isabelle, représentée par Mme MARTY
 MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU
 TRAVAIL-MICHELET Karine, représentée par M. SUTRA
 URSULE Béatrice, représentée par M. ALEGRE

Délégués titulaires excusés

ALENÇON Alain	DUHAMEL Thierry	RODRIGUES Patrice
ANDRE Christian	ESPIC Bruno	ROUGÉ Michel
ARSAC Olivier	ESQUERRE Diane	ROURE Marie-Hélène
BARRAQUÉ-ONNO Véronique	FAURE Dominique	RUSSO Ida
BERGIA Jean-Marc	FERNANDEZ Marc	SANGAY Dominique
BEUILLÉ Michel	FOUCHIER Dominique	SEBI Jacques
BEZERRA Gil	GASC Jean-Pierre	SEGERIC Jacques
BOLZAN Jean-Jacques	GRIMAUD Robert	SERP Bertrand
CARLES Joseph	GUYOT Philippe	SÉVERAC Philippe
CARLIER David-Olivier	KARMANN Thomas	SIMON Michel
CASTERA Didier	LAGARDE Dominique	SOURZAC Jean-Gervais
CAUBET Bruno	LATTARD Pierre	SUAUD Thierry
CHOLLET François	MANDEMENT André	SUSIGAN Alain
COGNARD Gaëtan	MEDINA Robert	TERRAIL-NOVES Vincent
COLL Jean-Louis	MOGICATO Bruno	TOPPAN Alain
DELPECH Patrick	NOUVEL Honoré	TOUNTEVICH Christophe
DELSOL Alain	PERE Marc	TOUZET Sophie
DENOUVION Victor	PLANTADE Philippe	VAILLANT Romain
DOITTAU Véronique	PORTARRIEU Jean-François	ZANATTA Thierry

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François	LAY Sophie	TAUZIN Christian
CARDEILHAC-PUGENS Etienne	MILHAU Claude	TRONCO Jean-Luc
CARRAL Alain	NORMAND Xavier	
ESPIC Xavier	ROUSSEL Jean-François	

Nombre de délégués	En exercice : 66	Présents : 6	Votants : 11
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 11

Rappel des grands principes du document

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine opposable prévoit dans le Document d'Orientations 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 nécessaire pour l'application des orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs lors de l'examen des projets commerciaux en CDAC.

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 1^{er} janvier 2024 ont été validées par les partenaires de l'OP2C lors de la réunion annuelle du 17 juin 2025.

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 31 décembre 2025 fait état des analyses suivantes :

1/ Un bilan qui s'inscrit dans la continuité de l'ère post-covid marquée par tassement de l'offre commerciale en activité

Le décompte des surfaces commerciales en activité au 1^{er} janvier 2025 montre une continuité par rapport aux dynamiques observées à l'échelle de l'agglomération toulousaine ces dernières années. Cette période est marquée par des évolutions mineures qui, en moyenne, conduisent à une faible diminution de l'offre en activité (-0,1 %/an) depuis la crise de la covid-19. La régression du parc de grandes surfaces en 2024 (- 5 000 m² de surface commerciale) pour la deuxième année consécutive est toutefois un signal à noter.

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 à la fin des années 2000 soit le plus bas depuis le début du suivi de l'offre commerciale sur le territoire du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. 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.

2/ Des autorisations commerciales de plus en plus rares, des projets qui s'adaptent aux nouvelles contraintes

Après une petite décennie (2008 - 2017) marquée par la profusion de nouveaux projets commerciaux, avec un rythme de près de 60 000 m² autorisés en CDAC chaque année, la dynamique a radicalement changé. À l'échelle du SCoT de la Grande Agglomération, seulement 11 000 m² sont autorisés en moyenne chaque depuis 2018 ce qui matérialise le changement de paradigme commercial observé partout en France.

Cette chute spectaculaire se traduit aussi bien en nombre de projets instruits par la CDAC qu'en évolution des formats proposés par les enseignes. Les extensions de magasins ont remplacé progressivement les projets ex nihilo devenus plus rares et ce, en cohérence avec le durcissement des règles d'urbanisme commercial. La diminution des besoins de mètres carrés et la volonté des consommateurs de s'orienter vers des commerces plus petits et plus proches des centres se manifestent également dans les projets autorisés ces dernières années.

3/ Des perspectives dans la continuité des dernières années, des conséquences de la conjoncture économique et commerciale qui apparaissent

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. Une légère croissance sur les deux derniers millésimes est toutefois à noter. Loin d'annoncer le retour d'une croissance de l'offre commerciale, cette évolution montre l'apparition de projets, conséquents en termes de surface commerciale, de reprise de locaux vacants (Ancien Alinéa de Saint Orens de Gameville, Centre Commercial de l'Hippodrome...).

En contrepoint, les fermetures ont connu une très forte croissance en 2024 pour s'inscrire à près de 30 000 m², soit un des niveaux les plus élevés de la dernière décade et largement supérieur à la moyenne de cette période. Les difficultés rencontrées par le commerce en 2024, illustrées par la recrudescence des procédures collectives, expliquent en grande partie cette évolution qui est à surveiller alors que ce contexte a perduré en 2025. Sur le long terme l'évolution des modes de consommation et la concurrence de l'e-commerce sont également un facteur explicatif. À ce stade, ces fermetures ne permettent pas à la vacance de gagner du terrain puisqu'elle demeure à un niveau modeste (moins de 2% de l'offre en activité).

4/ L'équipement de la maison et de la personne, deux activités qui souffrent des nouvelles habitudes de consommation

Les évolutions constatées sur l'ensemble du parc de grandes surfaces de l'agglomération toulousaine se manifestent différemment en fonction des activités étudiées. L'équipement de la maison et de la personne connaissent un reflux marqué de l'offre en activité sur les cinq dernières années alors que ces secteurs sont particulièrement sensibles à la progression de l'e-commerce ou de la seconde main. En miroir, deux activités progressent fortement : le secteur des loisirs (sports, culture, jouets) et les ensembles commerciaux regroupant plusieurs boutiques. Après des années de croissance soutenue, l'alimentaire en grandes surfaces voit sa dynamique ralentir et avec un parc en activité qui se stabilise à peu plus de 500 000 m² de surface commerciale.

Pour conclure, les points à retenir sont les suivants :

- Une légère baisse de l'offre commerciale depuis 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 nouvelles habitudes des consommateurs et une consommation en berne qui pèsent sur le commerce hors alimentaire.
- Pas de signes alarmants de déprise commerciale, mais des indicateurs à surveiller au regard de la conjoncture économique et commerciale et des signaux faibles locaux (baisse des autorisations, augmentation des fermetures...).

L'état 2025 de l'offre commerciale ainsi que l'ensemble des millésimes publiés depuis 2009 sont disponibles sur le site internet du SMEAT, rubrique « Outil de suivi du SCoT / Offre commerciale ».

Il est proposé au Comité Syndical de prendre acte de cet état 2025 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'actualisation 2025 de l'état 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