Petit-déjeuner territorial

Vendredi 1er mars 2024

Quel commerce dans les Hauts-de-Seine, 3 ans après la crise sanitaire ?

Association des Maires des Hauts-de-Seine

CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE

Programme

8h30 – 8h35 ❖ **Accueil** par Jacques KOSSOWSKI, Président de l'AMD92 et Maire de Courbevoie

8h35 – 8h45 ❖ **L'équipement commercial en Île-de-France**, par Julien TUILLIER, CROCIS, CCI Paris Ile-de-France

8h45 – 9h15 ❖ **Quel commerce dans les Hauts-de-Seine 3 ans après la crise sanitaire ?** par Claire BERTHOMIEU et Robin BENOIST, CCI Hauts-de-Seine

9h15 – 9h45 ❖ **Comment maitriser ses linéaires commerciaux en centre-ville ?** par Dominique MORENO, Directrice des politiques régionale et territoriales, CCIR Paris Île-de-France

9h45 – 9h55 ❖ **Questions-réponses**

9h55 – 10h00 ❖ **Conclusion** par Benoît FEYTIT, Président de la CCI Hauts-de-Seine

Association des Maires des Hauts-de-Seine

CCI HAUTS-DE-SEINE PARIS ILE-DE-FRANCE

Mot d’accueil

Jacques KOSSOWSKI

Président de l’Association des Maires des Hauts-de-Seine
Maire de Courbevoie

Association des Maires des Hauts-de-Seine

CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE

L'EQUIPEMENT COMMERCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

Présentation des résultats

CROCIS
L'économie en Île-de-France
Chiffres, analyses, tendances

Un centre d'observation de

CCI PARIS ILE-DE-FRANCE
PROSPECTIVE

Méthodologie

- Recensement exhaustif de tous les locaux commerciaux en rdc avec vitrine :

  commerces et services de proximité, moyennes et grandes surfaces, centres commerciaux, hôtels , cinémas, commerces de gros, locaux « hors catégorie », locaux vacants.

- Des relevés « en pied d'immeuble » sur le terrain par la CCIR Paris-IDF au printemps 2023

  Pour Paris, convention avec la mairie de Paris et l'APUR

- Paris et petite couronne depuis 2002, Ile-de-France depuis 2018

Le recensement en chiffres

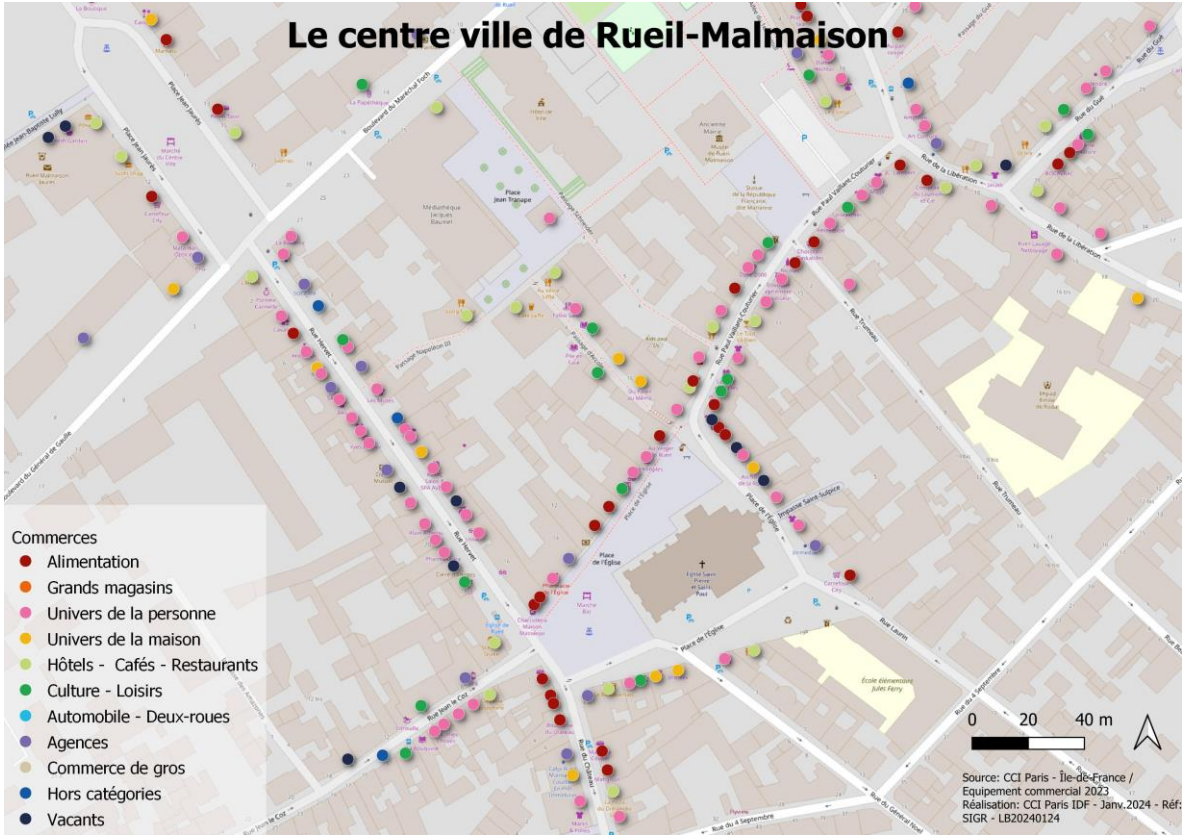
- Un travail réparti sur toute l'année 2023
  - ✓ 2 mois de recrutement
  - ✓ 3 mois de terrain
  - ✓ 3 mois ETP de vérification nettoyage et intégration

- 18 enquêteurs à temps plein pour l'ensemble des CCI (et 3 chauffeurs)

- 1 application de saisie développée par le dépt Géographie économique

- 7 référents projets (1 par CCI)

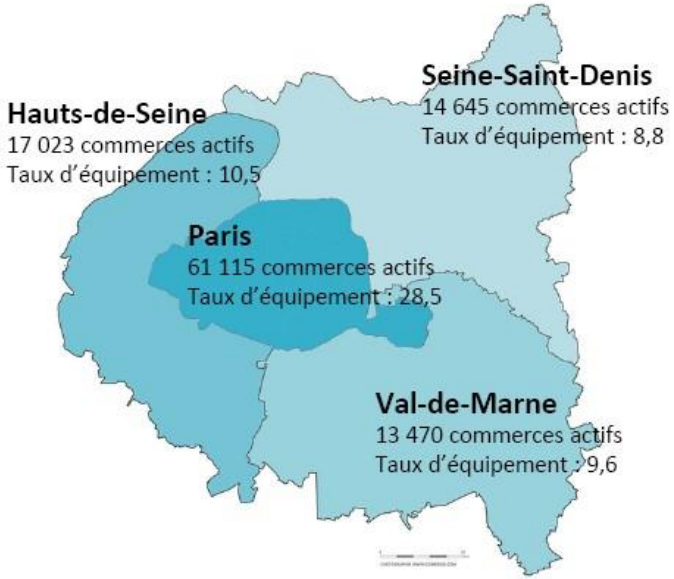
Exemple de visualisation de la base Equipement commercial

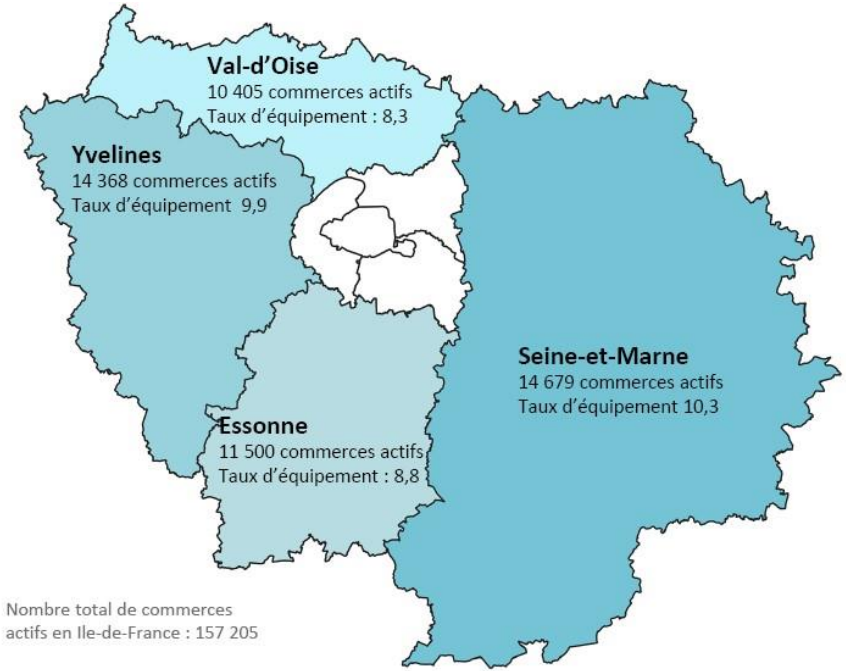


Un paysage commercial contrasté entre résilience et fragilité

- 157 200 commerces actifs dans la région
- + 2,1 % depuis 2021, soit 3 212 commerces supplémentaires
- Une vacance commerciale en légère hausse : 12,9 % contre 12,6 %
- Une offre commerciale renouvelée : mutation pour 26 % des commerces, activités non commerciales en boutique + 10 %

39 % des commerces actifs situés dans la capitale

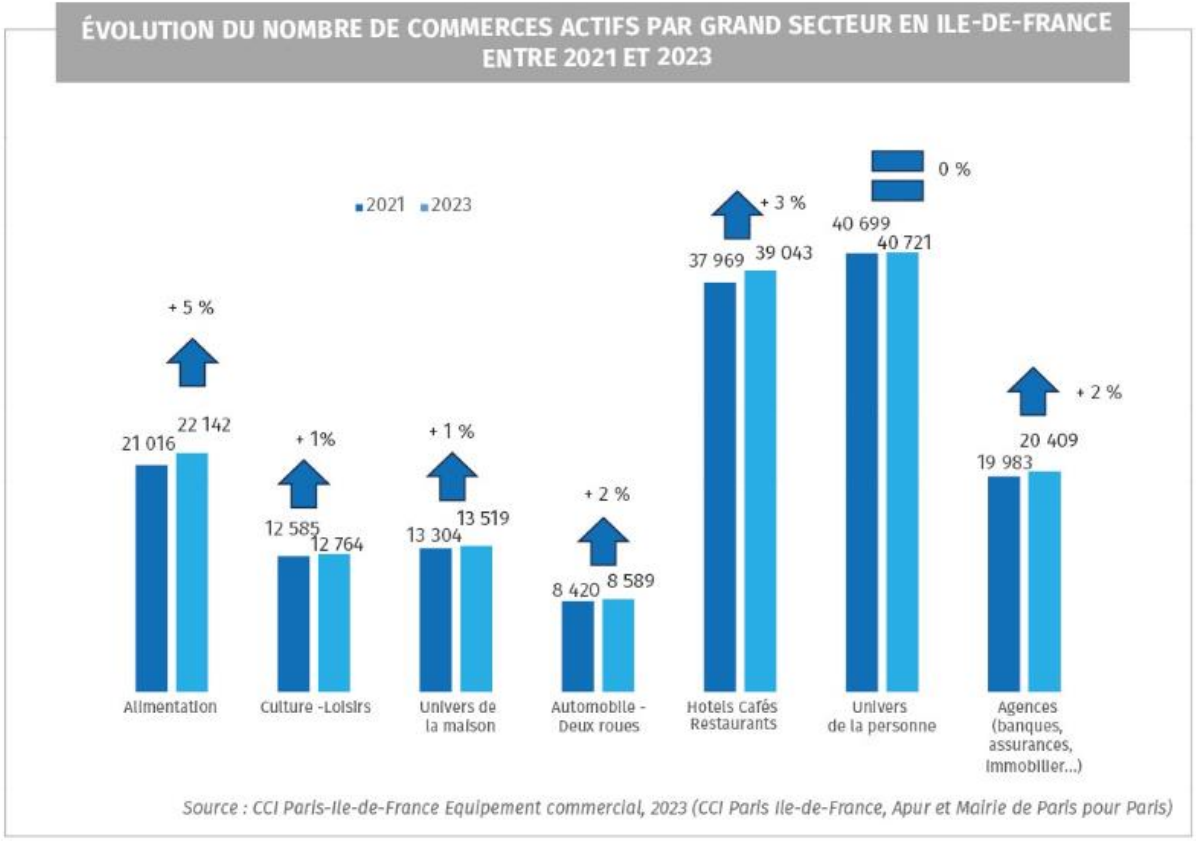




Nombre total de commerces actifs en Ile-de-France : 157 205

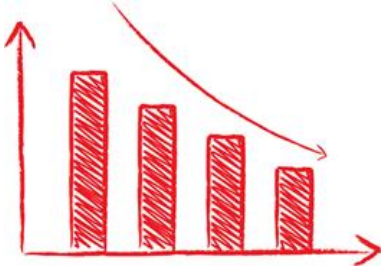
Source : CCI Paris Ile-de-France - Equipement commercial 2023

L’alimentaire en hausse



Des tendances de fond qui se confirment

- **Recul des activités fortement touchées par la concurrence du e-commerce ou de la dématérialisation des échanges**
  - agences de voyage (- 11 %)
  - agences bancaires (- 3 %)
  - électroménager (- 28 %)
  - spécialiste radio-tv-hifi (- 15 %)



- **Crise persistante pour le secteur chaussures-habillement…**
  - chaussures (- 15 %)
  - prêt-à-porter (- 9 %)

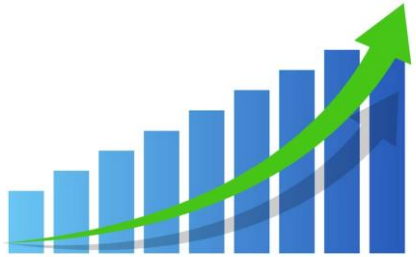
- **… sauf pour deux activités :**
  - prêt-à-porter de luxe (+ 12 %)
  - vêtements et chaussures de sport (+ 10 %)

Des tendances de fond qui se confirment

- **Développement des commerces à bas prix adaptés à la baisse du pouvoir d'achat**
  - déstockeurs non alimentaires (+ 68 %)
  - friperies-solderies (+ 40 %)
  - salles des ventes (+ 15 %)
  - téléphonie discount (+ 13 %)
  - supérettes discount (+ 9 %)

- **Ascension ininterrompue pour la restauration rapide**
  + 9 % soit 1 055 nouveaux établissements

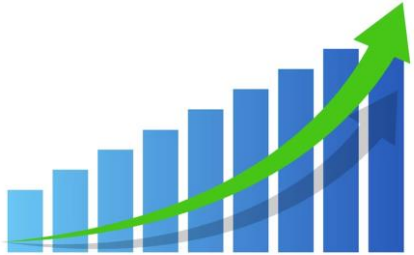
- **Vieillissement de la population**
  - prothèses auditives (+ 32 %)
  - services à la personne (+ 23 %)
  - articles médicaux (+ 9 %)



Des tendances de fond qui se confirment

- **Pleine forme pour le secteur beauté-soins du corps**
  - ongleries (+ 23 %)
  - salons de tatouage/piercing (+ 19 %)
  - commerces de CBD : 27 en 2021, 235 en 2023

- **Vélos et salles de sport boostent le secteur culture-loisirs**
  - vente-réparation-location de vélos (+ 47 %)
  - salles de sport et activités sportives (+ 16 %)



Les chiffres-clés du commerce dans les Hauts-de-Seine en 2023

CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE

CROCIS
L'économie en Ile-de-France
Chiffres, analyses, tendances

Un centre d'observation de

CCI PARIS ILE-DE-FRANCE
PROSPECTIVE

Le nombre de commerces et densité commerciale

21 118 Cellules commerciales *

* dont 1 842 occupés par des activités non commerciales

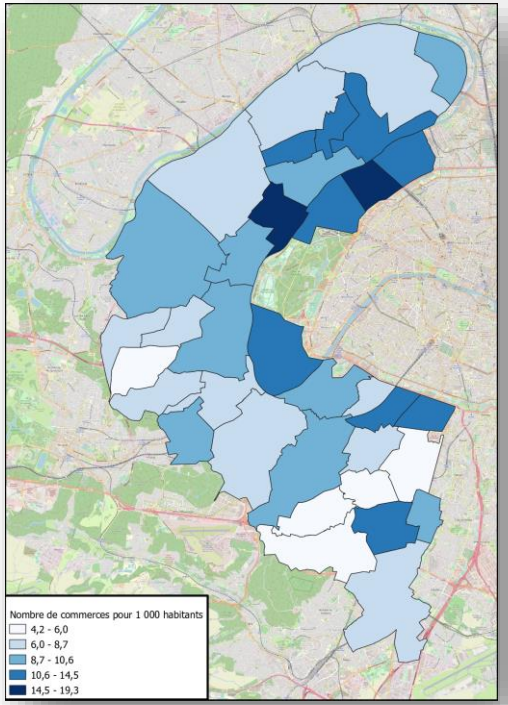
17 023 commerces ouverts

	2017	2021	2023
Nombre de cellules commerciales	21 084	21 088	21 118
Nombre de commerces ouverts	17 014	16 484	17 023

Nombre de commerces et de services actifs pour 1 000 habitants en 2023 : **10,5** contre 10,2 en 2021

Densité la plus forte : **19,3** *(Puteaux)* / / Densité la plus faible : **4,2** *(Le Plessis Robinson)*

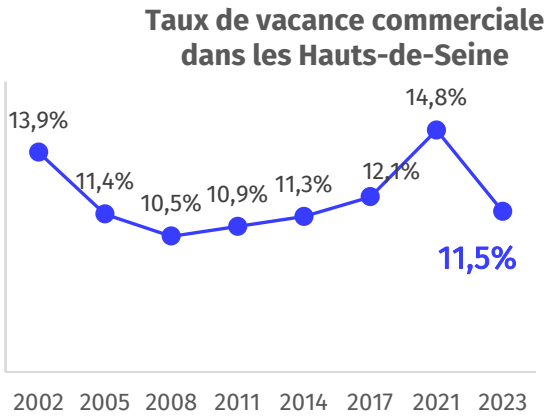
Si on constate une hausse de la densité commerciale de 0,3 point entre 2021 et 2023 (rattrapage Covid ?), on observe sur une période plus longue de 2017 à 2023 une baisse de cette densité de 0,2 point, le nombre d'habitants augmentant plus rapidement (+1,8 % par rapport à 2014) que le nombre de commerces actifs.



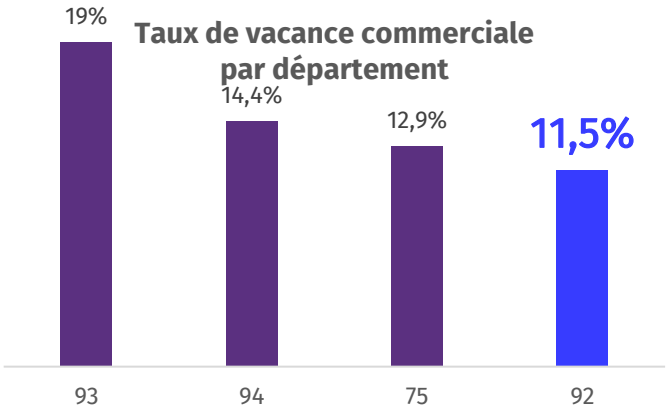
Vacance commerciale

Avec **2 214** cellules vacantes, le **taux de vacance moyen** est de **11,5 %** ** en 2023, soit une baisse de 3,3 points par rapport à 2021 (2 854 cellules)

** hors activités non commerciales



Une vacance plus importante est observée dans les villes où le commerce est moins dense.



Le taux de vacance dans les Hauts-de-Seine est inférieur à ceux observés dans la petite couronne et à Paris.

Evolution des commerces entre 2017 et 2023

CCI HAUTS-DE-SEINE PARIS ILE-DE-FRANCE

CROCIS L'économie en Ile-de-France Chiffres, analyses, tendances

Un centre d'observation de CCI PARIS ILE-DE-FRANCE PROSPECTIVE

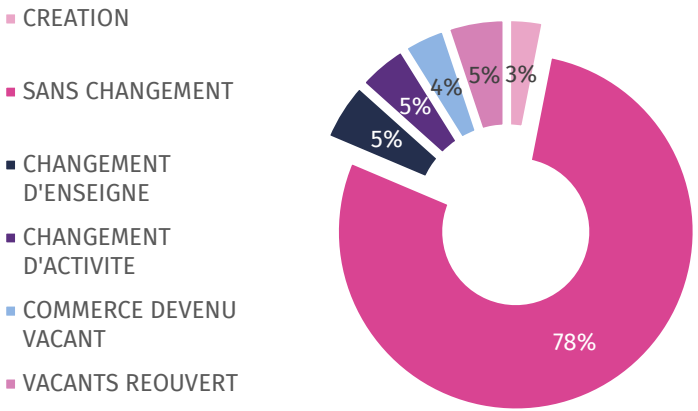
Renforcement de l'armature commerciale après la crise sanitaire

Un commerce altoséquanais qui à la fois **se stabilise** et **se développe** :

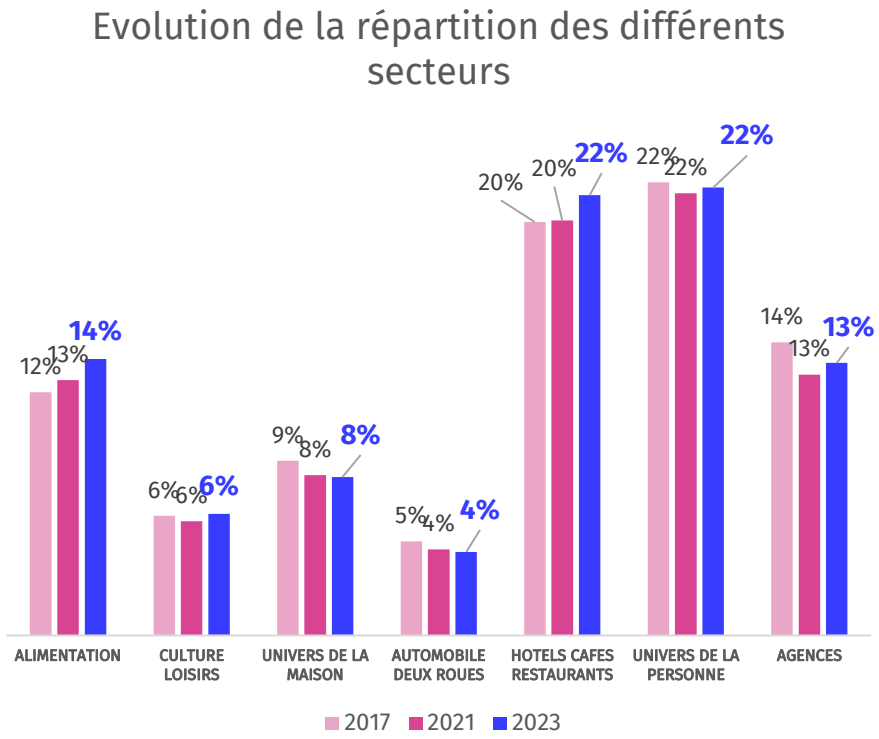
- **78% des commerces en 2023 sont les mêmes qu'en 2021** (en 2021 70%)
- **22 %** des cellules commerciales ont changé d'affectation entre 2021 et 2023 (en 2021 le taux était de 30 %)

  *Baisse des changements d'activités et d'enseigne respectivement de **4** et **3 points***
- Hausse des **créations** de commerce en 2023 de **2 points**

Mutations commerciales dans les Hauts-de-Seine



Evolution des différents secteurs



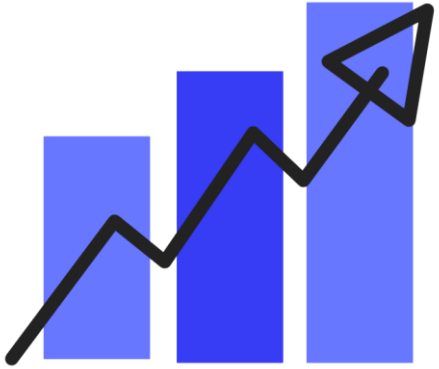
- Restaurant traditionnel – Brasserie : 11 %
- Restauration rapide : 8 %

sont les commerces les plus représentés dans le 92

- Poursuite de la hausse **des commerces alimentaires**, et des **Hôtels, cafés restaurants**
- **2e secteur : l'univers de la personne** avec un double mouvement :
  - Baisse des commerces « Equipements de la personne » et « Services aux ménages » : -5,8 % et -4,6 %
  - Hausse des commerces « Soins du corps » : +5,4 %
- **Hausse** des agences : Portée par le développement des **agences d'aide à la personne** : + 15,2 %

Une évolution du tissu commercial reflétant les changements de consommation de 2021 à 2023 (1/2)

Nouvelles habitudes de consommation alimentaire, recherche de proximité	Supérette Classique +27% Alimentation spécialisée +6% Discount alimentaire +32%
Nouveaux modes de déplacement	Commerce de deux roues +3% Vente, réparation et location de vélos +53%
Une évolution de la population	Prothèses auditives +18 % Articles médicaux et paramédicaux +29 % Agences de Services à la personne +43 %
Offre de restauration s'adaptant au public	Restauration rapide +16% Restaurant traditionnelle- Brasserie +2%



Une évolution du tissu commercial reflétant les changements de consommation de 2021 à 2023 (2/2)

Des commerces plus grands avec une offre plus diversifiée

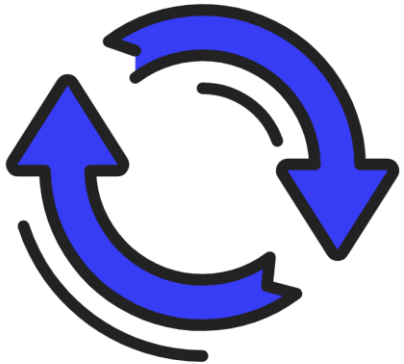
Bricolage (SV > 400m²) : +18%

Quincaillerie : -27%

Achats sur internet et seconde main

Friperies et solderies : +46 %

Prêt-à-porter Mixte : -20 %
Chaussures Mixtes : -30 %
Généraliste Meuble : -24 %
Commerce de décoration : -4 %
Spécialiste salle de bain : -4 %



… et qui tend vers une tertiarisation

Le nombre d'agences est en hausse par rapport à 2021 (+4%), mais reste inférieur à 2017.

Une **hausse** portée par le développement des agences d'aide à la personne et des activités médicales :

- Agences de Services à la personne : **+47 %**
- Cabinets médicaux et paramédicaux : **+20 %**

Poursuite de la **baisse** des agences bancaires, des assurances ainsi que des bureaux en boutique :

- Agences bancaires : **-7%**
- Agences d'assurances : **-9 %**
- Bureaux en boutiques : **-14 %**

Quel est l'impact du télétravail sur le tissu commercial des zones à activités économiques denses ?

Recensement des commerces 2023

CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE

CROCIS
L'économie en Ile-de-France
Chiffres, analyses, tendances

Un centre d'observation de
CCI PARIS ILE-DE-FRANCE
PROSPECTIVE

Méthodologie de l'étude

Contexte de l'étude

Le développement du télétravail a généré une baisse de la présence et des flux de salariés dans les zones d'activités économiques denses (ZAED).

Il est courant d'en déduire un impact négatif sur le tissu commercial de ces zones.

Méthodes utilisées

Cette étude a pour objectifs de mesurer cet impact en analysant dans ces zones :

I. Le mouvement du volume des commerces dans ces zones
II. Les changements d'activités à l'intérieur de ces cellules
III. Les changements d'enseignes

Des **focus** sont faits sur des **secteurs d'activités** particulièrement liés aux mouvements des salariés

De **comparer** ces **indicateurs** à **ceux observés** pour l'ensemble du département des **Hauts-de-Seine**

5 zones à activités économiques denses ont été étudiées

Les zones étudiées

3 zones d'activités avec une vocation économique

- **La Défense** : 1er quartier d'affaires en Europe à vocation uniquement économique
  - *2 centres commerciaux : Les 4 Temps, et le CNIT*
- **Issy – Val de Seine**, un territoire avec de très grandes entreprises, et des logements
  - *Un centre commercial : Les 3 Moulins*
- **Neuilly-Centre**, un territoire avec une concentration d'entreprises de tailles différentes

2 Villes

Possédant un **mix** entre **forte densité** de population et des **surfaces** de **planchers dédiées à l'activité économique** les plus importantes du territoire :

- **Levallois-Perret :** 78 435 postes salariés
- **Boulogne-Billancourt :** 106 964 postes salariés

Source : Flores en géographie au 01/01/2023

L’évolution du commerce dans les ZAED entre 2021 et 2023

CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE

CROCIS
L'économie en Ile-de-France
Chiffres, analyses, tendances

Un centre d'observation de
CCI PARIS ILE-DE-FRANCE
PROSPECTIVE

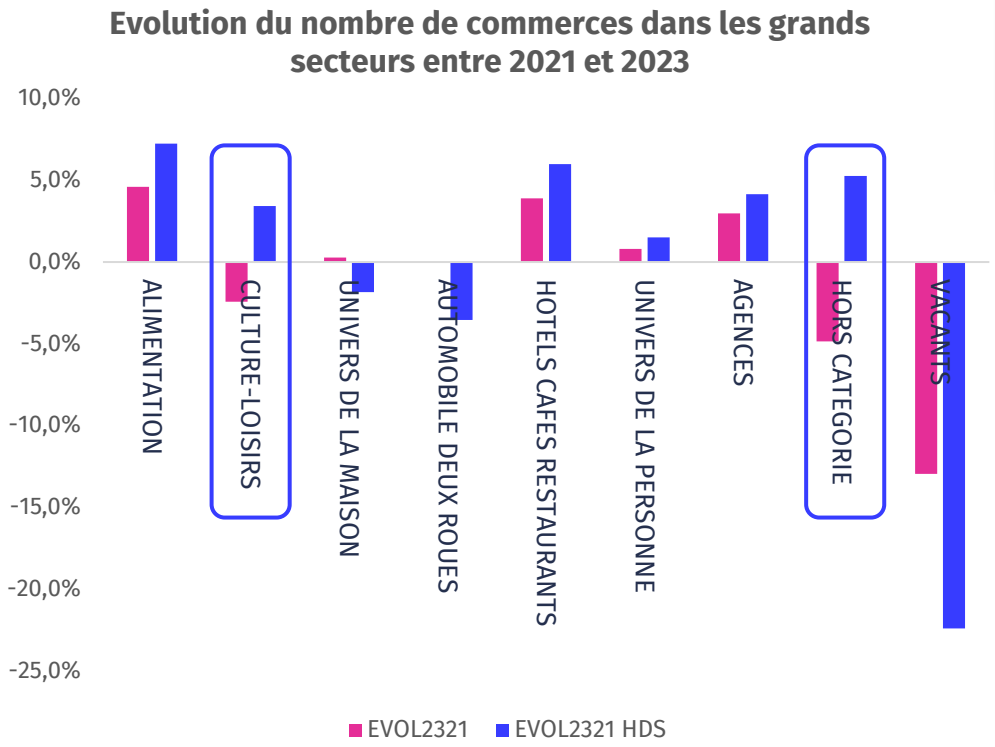
Les chiffres clés du recensement des commerces 2023 dans les ZAED

	Zones d'activités économiques denses 23	Evolutions entre 2021 et 2023	Total Hauts-de-Seine 2023
Nombre de cellules recensées	5 017	+0,2 %	21 118
Nombre de commerces et services actifs	4 223	+2,1 %	17 023
Taux de vacance	7,6 %	-1,2 points	11,5 %

- Le tissu commercial des zones étudiées est composé de 4 223 commerces et services actifs, représentant **24,8 % des commerces et services actifs dans le département.**
- **Le taux de vacance sur ces zones** en 2023 est de **7,6 %**, et est **inférieur à la moyenne départementale** (11,5 %).
- **8,1 % des cellules recensées** sur ces zones sont classifiées comme « **Hors Catégorie** » en 2023, un taux inférieur à ce qui est observée sur les Hauts-de-Seine (8,7 %)
- Le **taux d'activités commerciales** dans ces zones est de **84,1 %**, et est **supérieur au niveau départemental** (80,7 %)

Avec un taux de vacance faible, et un taux d'activités supérieur à la moyenne départementale, ces zones présentent une forte vitalité commerciale.

Les évolutions sectorielles entre 2021 et 2023



Si les **évolutions** des secteurs d'activités dans les ZAED **suivent les tendances observées à l'échelle départementale**, toutefois, elles sont **moins fortes** que dans le département.

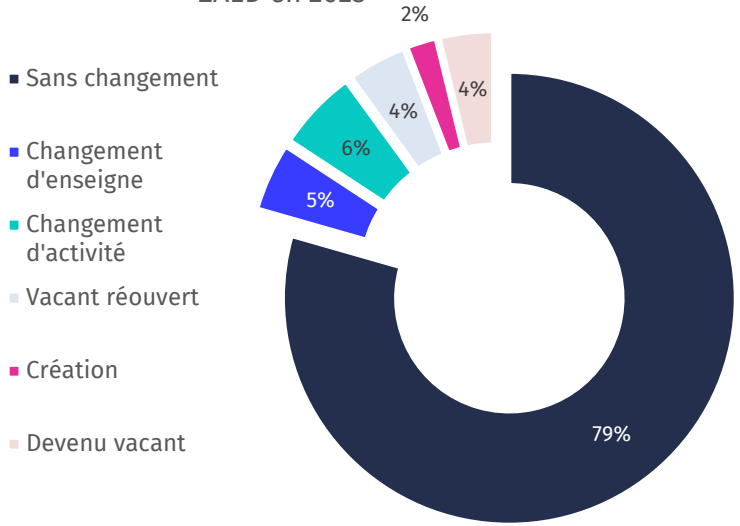
2 exceptions :

- **Baisse** des commerces **« Culture-Loisirs »** dans les ZAED : **-2,4 %** entre 2021 et 2023 tandis qu'ils sont en hausse dans le département (+3,4 %).
- **Baisse** des cellules **« Hors catégories »** dans ces zones : **-4,9 %** par rapport à 2021, du fait de la baisse du nombre de « Bureaux en boutique ». (Hausse de 5% sur l'ensemble du 92).

Les mutations commerciales dans les zones étudiées

3 ans après la crise sanitaire, **le tissu commercial dans ces zones se stabilise et se renforce légèrement :**

Mutations de l'armature commerciale dans les ZAED en 2023



- 79% des commerces en 2023 sont les mêmes qu'en 2021 (70% en 2021)
- Baisse des « Changements d'enseigne » : - 4 points depuis 2021
- Baisse des « Changements d'activité » de 4 points par rapport à 2021
- Baisse des commerces devenus vacants de 1 point
- Création de nouveaux commerces : + 2 %

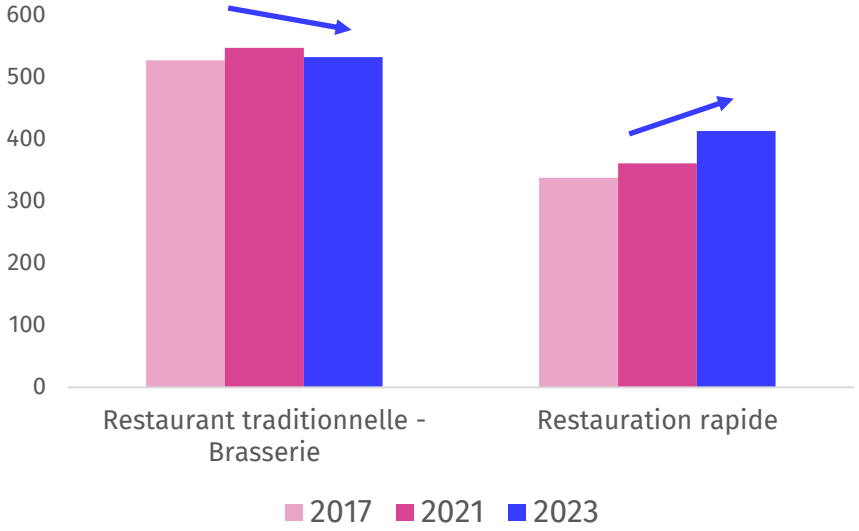
Focus sur la restauration

Un secteur qui évolue différemment des tendances départementales :

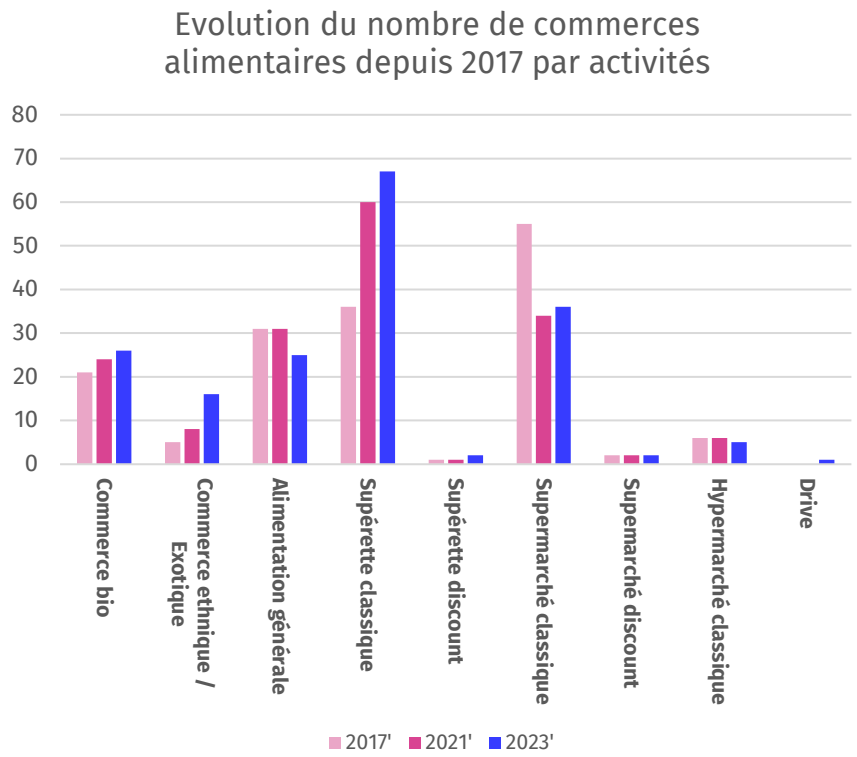
- Contrairement à ce qui est observé à l'échelle départementale (+2%), les **« Restaurants Traditionnels – Brasserie » diminuent** dans ces zones en 2023 par rapport à 2021 (-3 %). Ils avaient augmenté sur ces zones de 4 % entre 2017 et 2021.

- La **« Restauration Rapide »,** poursuit sa **hausse** (**+14 %,** total 413 unités), **moins rapide** que sur l'ensemble du département (+16 %).

Evolution du nombre de commerces de restauration entre 2017 et 2023 selon le type de restauration



Focus sur l'alimentation générale



Le secteur de **l'alimentation générale** connaît une **hausse moindre** que celle observée à l'échelle **départementale**

Très faible part du discount : 2%

Le nombre de **« Supérettes-Classiques »** (– de 400 m²) est en **hausse de 12 %** depuis 2021, poursuivant la tendance depuis 2017 (total 67 commerces). Hausse moindre que celle sur le Département (+25%).

Concomitamment **baisse des commerces « Alimentation générale »** (épiceries sans enseigne connue) de 19 %.

Le nombre de **« Supermarchés-Classiques** (entre 400 et 2500 m²) **stagne** (36 commerces), après une forte chute entre 2017 et 2021 (-38 %), alors qu'il est en hausse sur le 92 (+3%).

Conclusion

L'impact du télétravail sur le tissu commercial dans les ZAED en 2023 :

Le **tissu commercial dans les ZAED s'est développé** entre 2021 et 2023 à un rythme **plus faible** (+2,1%) que sur l'ensemble du Département (3%)

Toutefois, **les ZAED gardent une forte attractivité commerciale :**

- Taux de vacance = 7,6 % → plus faible que dans le département (11,5 %)
- Taux d'activités commerciales = 84,1 % → plus fort que dans les Hauts-de-Seine (80,7%)

Le **télétravail** n'est **pas un frein au développement** et à **l'implantation de nouveaux commerces** dans les **ZAED.**

D'un point de vue sectoriel :

Le secteur de la restauration est en mutation dans les ZAED

- **Baisse des « Restaurants traditionnels – Brasserie » de 3 %** entre 2021 et 2023, alors qu'ils sont en hausse dans le département (+3 %).
- **Hausse de la « Restauration rapide » de 14%** , un rythme moins fort que dans le département (+16 %).

L'étude ne portant pas sur la santé financière des commerces et étant réalisé sur un temps court, elle **ne permet pas de mesurer l'impact des mouvements de fonds** sur la robustesse des commerces.

Points d’attention identifiés lors du recensement de 2021

Réponses aux points d'attention identifiés lors du recensement des commerces en 2021

- *Les retombées de la crise sanitaire sur les commerces* → Un commerce résilient grâce au rebond du nombre de commerces et à une évolution de l'offre
- *L'impact du télétravail dans **les zones d'activités économiques denses*** → Evolutions sectorielles impactantes notamment sur la restauration traditionnelle – Brasserie, qui décroît contrairement à ce qui est observée dans le département
- *L'évolution de l'armature commerciale en **centre-ville** (vacances et offre de services)* →
  - Hausse du médical en boutique et des services d'aide à la personne
  - Hausse des commerces alimentaires
- *La structuration de l'offre commerciale dans **les nouveaux quartiers de gare*** → Les commerces dans les quartiers de gare ne sont pas encore installés, ce sujet sera à suivre pour le prochain recensement

Points à suivre au prochain recensement commercial

- *Poursuite du suivi de l'impact des nouveaux modes de consommation sur* ***l'armature, sa densité et les concepts des commerces***
- *Les* ***nouvelles centralités*** *et la* ***structuration de l'offre commerciale*** *en adaptation de la conjoncture économique*
- *La structuration de l'offre commerciale dans* ***les nouveaux quartiers de gare***

Observatoire de l'offre commerciale

Présentation de l'Observatoire de l'offre commerciale

CENTRES-VILLES VIVANTS

CCI PARIS ILE-DE-FRANCE

Métropole du Grand Paris

L’observatoire de l’offre commerciale

Observatoire de l’offre commerciale

Dans le cadre d’un partenariat entre la Métropole du Grand Paris et la CCIR Paris Île-de-France un observatoire de l’offre commerciale au service des villes a été mis en place. Les villes adhérentes au programme Centres-Villes vivants de la MGP ont accès à cette plateforme.

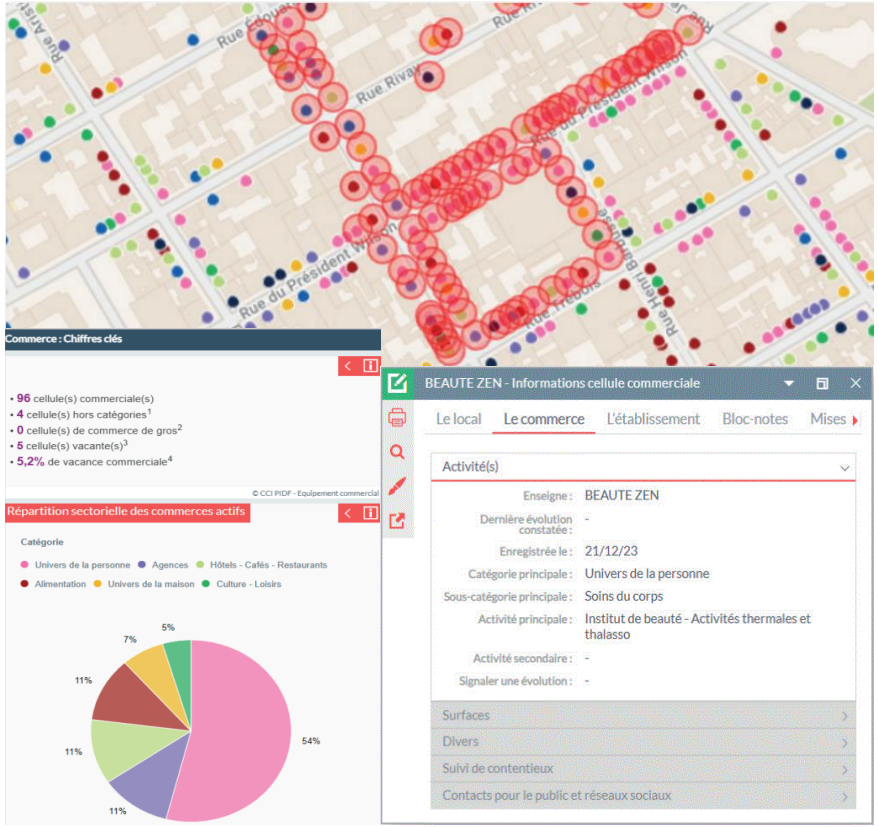
Les villes du 92 Centres-villes-vivants

Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Courbevoie, Garches, Issy-les-Moulineaux, La Garenne-Colombes, Malakoff, Meudon, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes, Ville- d’Avray, Villeneuve-la-Garenne

Utilité de l’outil

L’observatoire de l’offre commerciale est un outil interactif de suivi du commerce destiné à aider les Villes dans leurs actions de revitalisation du centre-ville ou de renforcement du commerce de proximité.
Un outil qui peut être complété par les villes elles-mêmes

Des données permettant aux villes adhérentes de suivre et gérer l'offre commerciale



Des **données mises à jour permettant aux villes de suivre et gérer l'offre commerciale** :

- La cartographie des commerces
- Le taux de vacance commerciale
- L'activité des cellules commerciales
- L'identification des locaux vacants
- Des informations sur la population
- Des données cadastrales
- Des données foncières
- Les transports en commun actuels et futurs…

Accessibles aux villes sur différents outils *(ordinateurs, tablettes, smartphones)*.

Une utilisation pouvant **être organisée dans le cadre d'études sous convention de partenariat avec la CCI 92** portant sur la dynamique commerciale, et/ou l'implantation de commerces sur la commune ou sur des zones définies.

Comment maîtriser ses linéaires commerciaux en centre-ville ?

Dominique MORENO
Directrice des politiques régionales et territoriales
CCIR Paris Île-de-France

CCI PARIS ILE-DE-FRANCE

PLU et linéaires commerciaux

Dominique MORENO

CCI PARIS ILE-DE-FRANCE

Rapport de présentation et PADD

Rapport de présentation (C. urb. art. L 151-3)

- Expose les choix d'aménagement en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des **besoins répertoriés** en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, **de commerce**, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD, C. urb. art. L 151-5) :

- Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques**, l'équipement commercial**, le développement économique et les loisirs.

Orientation d'aménagement et de programmation OAP Commerce (C. urb. art. L 151-7, 2°)

Objet : favoriser la mixité fonctionnelle

Cibles : opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation

Contenu : prévoir un pourcentage de réalisation de commerces au sein de ces opérations

Points de vigilance :

- *Eviter de rendre systématiques ces OAP dans toutes les opérations. Appréciation de leur opportunité selon la localisation en termes de rentabilité des commerces (centralités, quartiers marchands, zones de flux…) et les besoins du territoire. Consultations nécessaires des professionnels.*
- *Éviter des OAP rédigées en termes généraux (préserver le commerce), sortes de déclarations d'intention, sans portée juridique : CAA Versailles, 24 juin 2022, Commune de La Garenne-Colombes (n°21VE00225)*

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

Identification de secteurs de diversité commerciale

C. urb. art. L 151-16 alinéa 1 et R 151-37, 4°
« *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les* ***prescriptions*** *de nature à assurer cet objectif*. »

Corrélativement, prise en compte nécessaire de la logistique commerciale

C. urb. art. L 151-16, alinéa 2
« *Le règlement peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif*. »

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

Prescriptions distinctes selon les destinations ou sous-destinations : interdictions ou restrictions d'implantation

5 destinations dans le Code de l'urbanisme : art. R 151-27 (décret n°2023-195, 22 mars 2023)
Entrée en vigueur 1er juillet 2023 *(nouveautés en italique)*

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- **Commerce et activités de service ;**
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **Autres activités des secteurs *primaire*, secondaire ou tertiaire**.

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

Destinations déclinées en environ 20 sous-destinations : C. urb. art. R 151-28

1) Dans la destination « commerce et activités de service », les sous-destinations suivantes :

« artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques »

L'arrêté du 16 novembre 2016 modifié le 22 mars 2023 détaille ces sous-destinations dont :

La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales ***avec surface de vente*** destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ***ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique*** *(drive).*

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

La sous-destination “ restauration ” recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou ***à emporter avec accueil d'une clientèle*** *(différence avec les dark kitchens).*

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service avec accueil d’une clientèle » recouvre les constructions destinées à l’accueil d’une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

2) **Dans la destination “ autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** *”, **les sous-destinations suivantes :***
« industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, ***cuisine dédiée à la vente en ligne »*** *(dark kitchens)*

L’arrêté du 16 novembre 2016 modifié le 22 mars 2023 détaille ces sous-destinations dont :
« la sous-destination “ entrepôt ” recouvre les constructions destinées à la logistique***, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique » (dark stores)***

« la sous-destination “ cuisine dédiée à la vente en ligne ” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place »

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

Cette classification des dark stores dans la catégorie « entrepôt » par le pouvoir réglementaire prend appui sur la jurisprudence concomitante du Conseil d'Etat : arrêt du 23 mars 2023, Ville de Paris (n°468360).
La Ville de Paris avait dressé procès-verbal et infligé des amendes administratives à deux sociétés exploitant ces dark stores, Frichti et Gorillas, dans des locaux initialement destinés au commerce. La Ville estimait que ces dark stores ne recevant pas de clientèle constituaient des entrepôts, d'où l'obligation de procéder à une déclaration préalable, ce que s'étaient bien gardées de faire les deux sociétés en cause.

Le Conseil d'Etat qualifie ces dark stores d'entrepôts, il y avait donc changement de destination du commerce vers l'entrepôt. Les deux sociétés auraient donc dû déposer une déclaration préalable à laquelle la Ville aurait été en droit de s'opposer sur le fondement de son **PLU interdisant les entrepôts en rez-de-chaussée dans certaines zones identifiées**.
« *l'occupation des locaux ne correspond pas à une logique de logistique urbaine mais a pour objet de permettre l'entreposage et le reconditionnement de produits non destinés à la vente aux particuliers dans ces locaux, ce qui correspond à une activité relevant de la destination « Entrepôt* »

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

Au-delà des sous-destinations, le règlement peut poser des règles différentes selon les types d'activité :

C. urb. art. R 151-30

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- **Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;**
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

C. urb. art. R 151-33

Le règlement peut, en fonction des situations locales, **soumettre à conditions particulières :**

1° Les types d'activités qu'il définit ;
2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

Position du Ministère dans son Guide sur le PLU publié en mars 2020 :

« Les collectivités territoriales peuvent encadrer l'installation de certaines activités de proximité dans les quartiers identifiés…
Elles pourront également préciser dans leur PLU les activités de proximité à protéger en distinguant :

- d'une part, l'artisanat et le commerce de détail à soutenir (épiceries, boulangeries, librairies…) ;

- et d'autre part, les activités de services (banques, agences immobilières, optique…) dont la concentration peut favoriser la spéculation et fragiliser le commerce indépendant. Le PLU a la possibilité d'encadrer ce type de commerce en plus des destinations et sous-destinations visées par le Code de l'urbanisme. Pour ce faire, il peut reprendre la définition établie par l'INSEE ».

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

Points de vigilance :

- **Le règlement peut donc « faire de la dentelle » sur les activités dont la localisation ou la taille peut être soumise à interdiction ou restriction.**

Par exemple, limiter l'implantation de restaurant dans une partie du centre-ville déjà saturée ou réserver telle portion de rue à du commerce alimentaire ou à des magasins de moins de 300 m² de surface de vente…

Règlement/Protection des linéaires commerciaux

- **Mais dans la limite du respect de la liberté d'entreprendre et du droit de propriété, d'ordre constitutionnel : j**urisprudence de principe constante depuis l' arrêt du Conseil d'Etat « Société Guyenne et Gascogne » (7 mai 1986, n°57902) : interdiction par le maire de Lourdes des magasins de plus de 500 m² en centre-ville).

- **Légalité à deux conditions** :

- La **proportionnalité** de l'ampleur de l'interdiction au regard de l'intérêt général poursuivi et dans une **aire géographique précise** (prohibition des interdictions générales et absolues)
- Un **motif d'urbanisme** (en l'espèce l'étroitesse du centre-ville et les répercussions en termes de saturation de trafic de grandes cellules commerciales). **La protection du commerce de proximité est un motif d'urbanisme et une raison impérieuse d'intérêt général** : jurisprudence Visser de la CJUE du 30 janvier 2018 (aff. C-31/16)

Lexique annexé au PLU/Opposabilité à l'autorisation construire

- **CE 17 janvier 2024, n°467572, Société Agri Bioénergies et Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires**

La légalité d'un permis de construire peut s'apprécier au regard des définitions du lexique annexé au PLU.

En l'espèce, suspension en référé d'un permis accordé par un préfet pour une unité de méthanisation : selon le TA, l'assimilation de la méthanisation à une activité agricole par le code rural (art. L 311-1 et R 311-18) est sans effet sur la légalité du permis.

Censure du CE : pour accorder le bénéfice de l'exception prévue par le PLU aux règles de recul en faveur des activités agricoles, le juge doit rechercher si le projet de méthanisation en cause pouvait être regardé comme une activité agricole au regard de la définition donnée par le lexique du PLU, éclairée par le code rural.

Transposition de cette jurisprudence aux définitions des activités commerciales incluses dans le lexique du PLU.

Conclusion

Benoît FEYTIT

Président de la CCI Hauts-de-Seine

Association des Maires des Hauts-de-Seine

CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE

MERCI DE VOTRE ATTENTION ET DE VOS ECHANGES

Association des Maires des Hauts-de-Seine

CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE