

Les nouvelles surfaces commerciales repartent à la hausse en Gironde

Près de 31.000 m² de surfaces commerciales nouvelles ont été autorisés l'an dernier en Gironde, un total en hausse de 52 % sur un an. Concentré sur l'agglomération bordelaise et tiré par les drives alimentaires et les enseignes de bricolage, ce total reste néanmoins de moitié inférieure à la moyenne d'avant Covid.



Avec 3.200 m², l'extension du centre commercial E. Leclerc à Cars, en Haute-Gironde, est la plus grosse opération d'aménagement commercial autorisée en Gironde en 2022. (Crédits : Pascal Rossignol)

Depuis quinze ans, le volume de surfaces commerciales nouvelles autorisées en Gironde a atteint un record absolu en 2011 avec 133.000 m² avant de toucher le fond en 2020, en pleine crise sanitaire, avec seulement 17.000 m² accordés. Depuis, les surfaces autorisées par les commissions départementales et nationales d'aménagement commercial repartent légèrement à la hausse. Selon le dernier bilan de la CCI Bordeaux Gironde, ce sont ainsi près de 31.000 m² qui ont été autorisés en 2022. Ce rebond de 52 % sur un an peut sembler important mais il est à relativiser au regard de la moyenne de 68.000 m² autorisés entre 2010 et 2019, avant la pandémie.

Près d'un projet sur cinq a été refusé

La loi climat et résilience du 22 août 2021 est passée par là, suivie, au printemps 2022, par ses décrets d'application qui mettent en musique le principe de zéro artificialisation nette d'ici 2050. Celui-ci vise à réduire de moitié le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la période 2011-2020. « Sur 22 dossiers [déposés en 2022, NDLR], la moitié se positionne d'ores et déjà dans le cadre de cette nouvelle réglementation », observe ainsi la CCI Bordeaux Gironde. Pour réduire la consommation galopante d'espaces naturels et agricoles, les nouveaux projets commerciaux sont donc contraints de se concentrer sur les zones déjà urbanisées et sur le réaménagement de friches.

L'heure est aussi à la réalisation de programmes immobiliers plus intégrés mêlant logements et commerces en pied d'immeuble à l'instar du programme développé par Ceetrus et Nhood à Bordeaux Chartrons et du plan de réaménagement de la vaste zone commerciale de Mérignac Soleil. Mais aussi à l'émergence de supérettes de proximité en libre-service déployées par l'entreprise API.

Signe du durcissement de la réglementation, 18 % des 22 demandes d'implantations nouvelles déposées l'an dernier en Gironde ont été refusées par la commission d'aménagement commercial, qui regroupe élus locaux et organes représentatifs. Un taux de refus au plus haut depuis 2017 qui traduit aussi la saturation du tissu commercial girondin alors que l'important projet Canopia, qui prévoit 30.000 m2 de nouveaux commerces près de la gare Saint-Jean a été validé dès 2019.

Drives et enseignes de bricolage

Dans ce contexte, ce sont les enseignes de bricolage et jardinage qui tirent le marché avec 38 % des surfaces demandées en Gironde en 2022, suivies par le commerce alimentaire qui représente 27 % du total, notamment par le biais de cinq projets de magasins-entrepôts dédiés au drive, dont trois ont été retoqués. Viennent ensuite les enseignes d'équipement de la personne et de la maison et la culture et les loisirs.

À noter qu'aucun projet de plus de 5.000 m2 n'a été autorisé l'an dernier puisque l'extension d'un centre commercial à Léognan et celles d'un Bricomarché à Ayguemorte-les-Graves ont été finalement refusées. Au total, l'agglomération bordelaise continue à concentrer près des deux tiers des demandes d'implantations commerciales même si c'est en Haute-Gironde que la plus grosse opération d'aménagement commercial a été autorisée l'an dernier : 3.200 m2 pour l'extension du centre commercial E. Leclerc à Cars.