

 **axe culture**



**ficomel**  
Fédération Indépendante du Commerce  
de la Métropole Lilloise

# Les cahiers du commerce

Cahier 2 - Novembre 2017



## La folie des autorisations de surfaces commerciales sur la Métropole lilloise de 2000 à 2017

C'est la Commission Départementale de l'Aménagement Commercial (CDAC) qui donne un avis sur toute création de surfaces commerciales de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Ses décisions sont disponibles sur le site internet de la Préfecture du Nord.

La CDAC est principalement composée d'élus locaux, dont ceux directement concernés par le projet commercial (le maire ou président de l'intercommunalité), les élus voisins et ceux d'autres collectivités du département.

Les décisions prises par les CDAC constituent une mine d'or pour ceux qui s'intéressent à la question du développement des surfaces commerciales.

En effet, ces décisions disponibles sur le site internet de la préfecture, nous renseignent sur le lieu, le type et la surface des commerces créés ces dernières années.

Nous les avons donc exploités.

Sur la métropole lilloise, ce sont près de 500 autorisations qui ont été décidées en commission. Les pages qui suivent donnent un aperçu des résultats.

Bonne lecture !



Promenade de Flandre, avec ses 50 boutiques et 46 000 m<sup>2</sup>, le plus gros centre commercial créé depuis 2000 par Immochan, en échange de sa participation au projet Saint Christophe à Tourcoing.

# Surfaces autorisées

## De nombreux gros projets commerciaux en bordure d'autoroute

Les plus gros centres commerciaux ont été créés **en bordure des autoroutes** de la métropole lilloise : Wasquehal, Englos, Neuville-en-Ferrain, Faches-Thumesnil, Marquette-lez-Lille, Roncq, Wambrechies, Villeneuve d'Ascq, etc.

Au-delà de l'effet de ces créations pour le commerce local, c'est le fonctionnement de la métropole lilloise en terme de transport qui est affectée.

Les réseaux routiers sont saturés et l'attractivité de la métropole lilloise en souffre.

La création de grands centres commerciaux le long de ces autoroutes est irresponsable.

# 640 000

C'est le nombre de m<sup>2</sup> de surfaces commerciales autorisées sur la métropole lilloise entre 2000 et 2017 !

### Les 20 plus gros projets commerciaux depuis 2000

Année	Commune	Surface autorisée (en m <sup>2</sup> )	Enseigne
2011	NEUVILLE EN FERRAIN	46 150	Promenade de Flandre
2012	LILLE	27 770	Lillenum
2007	LILLE	16 458	ESPACE BETHUNE
2002	LEZENNES	15 000	BOTANIC
2009	SECLIN	14 810	Parc d'activité de l'Épinette
2006	LEZENNES	13 155	Heron Parc
2006	ROUBAIX	11 818	Mc ARTHUR Glen
2007	HERLIES	9 880	HORTI'DIRECT
2014	VILLENEUVE D'ASCQ	9 095	Jardinerie à la Ferme
2003	RONCHIN	8 047	CAMIF
2008	FACHES THUMESNIL	7 600	ARTRIUM VIE BIEN ETRE AMILAND / OXYBUL
2001	WAMBRECHIES	5 990	BAOBAB A LA FERME
2000	ROUBAIX	5 989	BATKOR
2001	RONCQ	5 935	DUGARDIN
2001	LILLE	5 900	Passage des Tanneurs
2001	TOURCOING	5 880	BRICO DEPOT
2006	TOURCOING	5 800	Espace Saint Christophe
2001	VILLENEUVE D'ASCQ	5 570	SARL EQUATION
2002	LOMME	5 500	IKEA
2012	LEZENNES	5 000	BOULANGER & TECHNOCITE

# 87,5%

C'est la part des dossiers de demande d'autorisation de nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m<sup>2</sup> qui ont été acceptées depuis 2000. 12,5% ont été refusées.



Après Lille, Seclin, championne de la création de nouvelles surfaces commerciales en bordure de l'autoroute A1 très encombrée. Ici, les enseignes présentes sur le seul site appelé SoGreen, accessible uniquement en voiture.

## 53 463 m<sup>2</sup>

Les surfaces autorisées à Seclin depuis 2000 excèdent le projet « Promenade de Flandres ». C'est une nouvelle centralité commerciale qui est née au sud de Lille.

## Roubaix et Tourcoing

Ces deux villes ont vu la création de plusieurs grands projets commerciaux, ce sont aussi ces deux communes qui ont perdu le plus d'emploi dans le secteur du commerce depuis 2008.

## V. d'Ascq

Avec Héron Parc, V. Ascq a encore renforcé une offre en concurrence directe avec les autres territoires de la métropole.

# Surfaces autorisées

## Les communes les plus « dynamiques » depuis 2000

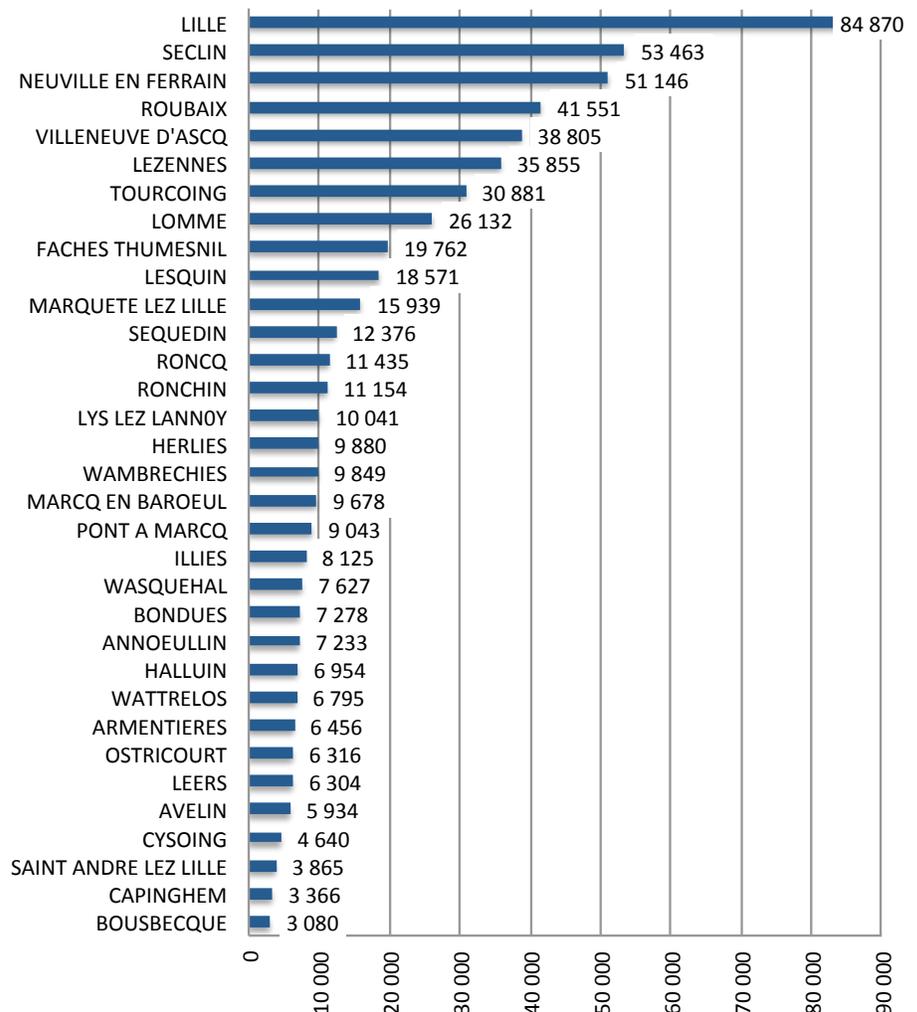
Les communes jouent un rôle essentiel dans la création de nouvelles zones commerciales via les documents d'urbanisme qui ont largement favorisé la création de nouvelles enseignes commerciales.

Si la volonté de redynamiser les centres villes de Roubaix et Tourcoing a été bien réelle, elle ne s'est pas accompagnée d'une maîtrise du commerce périphérique.

A final, les centres villes souffrent et éprouvent de grandes difficultés à garder leur clientèle.

### Surfaces autorisées par communes de 2000 et 2017

(Sources : CDAC / Préfecture du Nord)



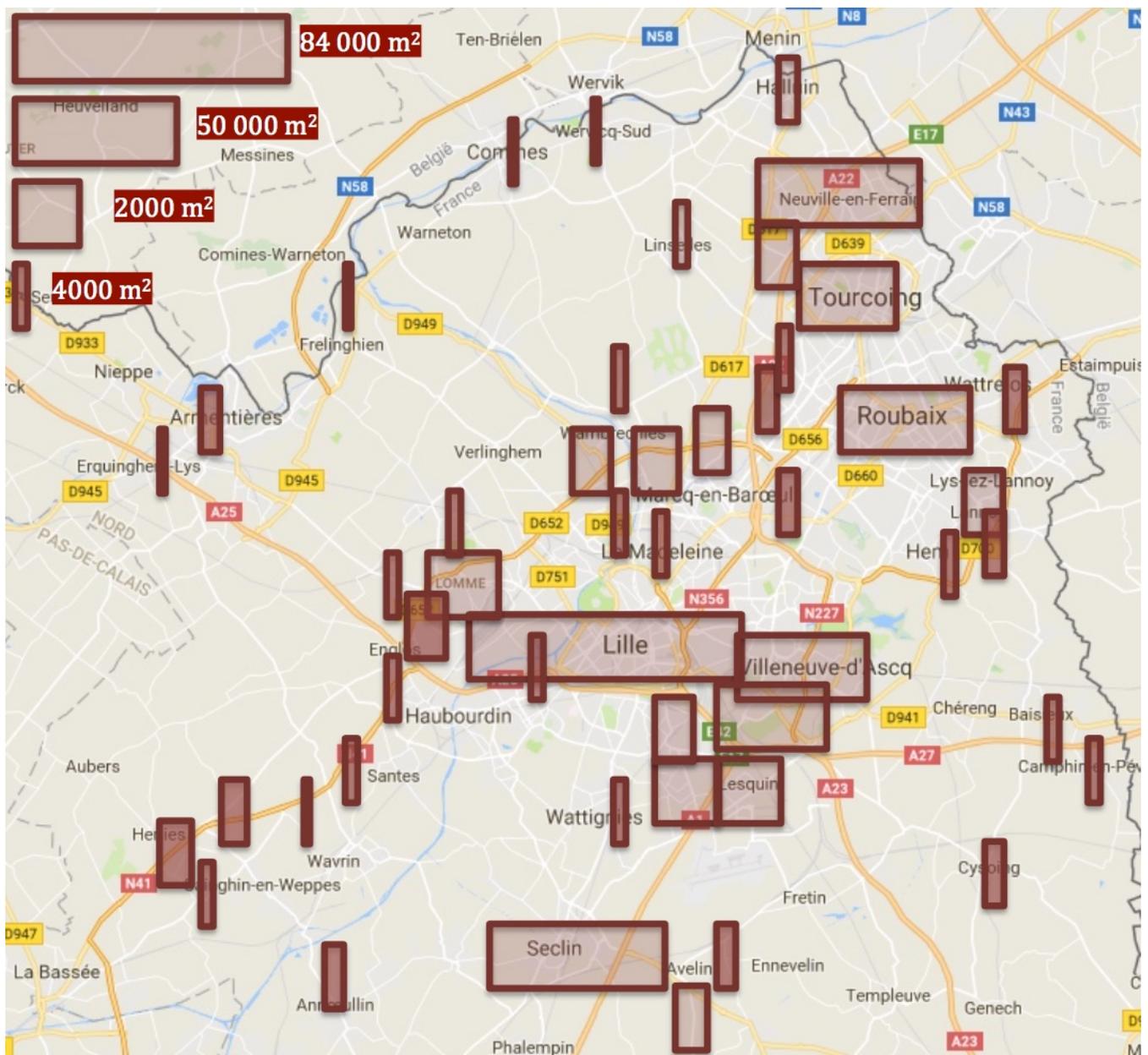
# Cartographie des surfaces autorisées

La carte du volume des surfaces accordées par commune depuis 2000 est très révélatrice de ce qui s'est déroulé sur la métropole lilloise.

D'abord, Lille apparaît comme le premier pôle de la métropole lilloise. Le futur projet Lillénium contribue largement à ce palmarès, tout comme le centre des Tanneurs, ou l'espace Béthune.

Mais ce qui saute aux yeux, c'est la concentration des surfaces le long des autoroutes A1 (Seclin et Faches-Thumesnil), A22 (Neuville-en-Ferrain), D652 (Marquette, Wambrechies, etc.) et A25 (Englos, Lomme, Sequedin, etc.).

Cette géographie de la création de commerce a déséquilibré le commerce de la métropole lilloise, a fragilisé les centres villes et a contribué à l'encombrement routier de la métropole lilloise.



# Réformons les CDAC ou supprimons les !

Les Commission de développement et d'Aménagement Commercial ont été créées dans les années 1970 pour gérer le développement des grandes surfaces.

Elles sont devenues des caisses d'enregistrement et, sur la métropole lilloise, la quasi-totalité des CDAC autorisent les demandes de surfaces supplémentaires.

De toute évidence, ces CDAC n'ont plus lieu d'être, ou en tout cas, pas dans leur forme actuelle.

**Monsieur Le Président, Monsieur Le Premier Ministre,** supprimez donc cette institution désuète !

# Surfaces autorisées

## Les petits derniers des CDAC sur la métropole lilloise !

Les CDAC organisées en 2017, disponibles sur le site internet de la Préfecture du Nord font apparaître de nouvelles surprises en matière de développement commercial.

Dans un soucis de transparence, nous nous permettons de vous présenter ci-dessous vos prochaines surfaces commerciales autorisées :

**Leroy Merlin** / Neuville-en-Ferrain / Petit Menin / 13 800 m<sup>2</sup>

**Alinéa** / Sequedin / Ex Friche decoster / 16 177 m<sup>2</sup>

**Kiabi** / Roncq / Petit Menin / 2 600 m<sup>2</sup>

**Bio C'Bon** / Wasquehal / Zone Commerciale / 563 m<sup>2</sup>

**Immochan** / Lys-Lez-Lannoy / Zone Commerciale Leers / 2 280 m<sup>2</sup>

**Divers** / Marquette-lez-Lille / Parc Innovation / 4 448 m<sup>2</sup>

**Sostrene** / Villeneuve d'Ascq / V2 / 290 m<sup>2</sup>

**Brico Dépôt** / Tourcoing / Rue de Gand / 1 625 m<sup>2</sup>

**Match** / Villeneuve d'Ascq / Haute Borne / 3 291 m<sup>2</sup>

**Delauvive** / Illies / 2 528 m<sup>2</sup>

**LIDL** / Loos / Bd République / 1 421 m<sup>2</sup>

Marquette-Lez-Lille : deux nouveaux pôles commerciaux en bordure d'autoroute pour un total de 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces.



# Conclusion



*Le Parc de l'Innovation à Marquettes : plus de 6000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales autorisées de 2000 à 2016, dont boulangeries, restauration, etc. et déjà 4500 m<sup>2</sup> accordés en 2017.*

*Où s'arrêtera-t-on ?*

En l'espace de 17 années, la Commission Départementale de l'Aménagement Commercial (CDAC) a autorisé la création de 640 000 m<sup>2</sup> de commerces dont la majorité fait plus de 1000 m<sup>2</sup>. Cette inflation dans le stock de surfaces disponibles va de paire avec une chute de l'emploi commercial sur la métropole lilloise.

Cette contradiction peut cependant s'expliquer par une mutation du commerce métropolitain au profit du commerce périphérique et au détriment des centres villes. En effet, l'exploitation des comptes rendu de CDAC montre qu'une part importante des surfaces autorisées sont réalisées en périphérie et en bordure d'autoroute : Parc Innovation à Marquette, Promenade de Flandre, Grand But Lomme, Héron Parc à Villeneuve d'Ascq, Seclin, Faches-Thumesnil, etc.

Quant aux centres commerciaux créés en centre ville, à Lille (Tanneurs, Espace Béthune), Roubaix (Grand Rue) et Tourcoing (Saint Christophe), ils ont soufferts, voire fermés sur la même période.

Au final, alors que la métropole lilloise est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les données présentées font état d'une anarchie en matière de création d'espaces commerciaux. En place et lieu d'une dynamique métropolitaine, nous sommes bien face à des dynamiques communales.

Croisé avec les données de l'emploi, nous ne pouvons que constater une logique destructrice, la création de nouvelles surfaces étant corrélée avec une chute de l'emploi dans le commerce.

Il est temps de modifier en profondeur notre gouvernance pour que les (bons) principes du SCoT se concrétisent dans les faits !

Une publication de



**ficomel**

Fédération Indépendante du Commerce  
de la Métropole Lilloise