



OBSERVATOIRE DU COMMERCE

ET SES DYNAMIQUES - 2024

Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay Artois Lys Romane





L'Agence d'Urbanisme de l'Artois (AULA) étudie en continu les dynamiques commerciales sur la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane (CABBALR) dans le cadre de sa mission d'observation des évolutions et des transformations du secteur du commerce.

Cette publication présente la structure de l'offre commerciale à l'échelle de l'agglomération. Elle permet de dresser un bilan synthétique de la situation commerciale sur le territoire et d'analyser ses évolutions depuis ces dernières années.

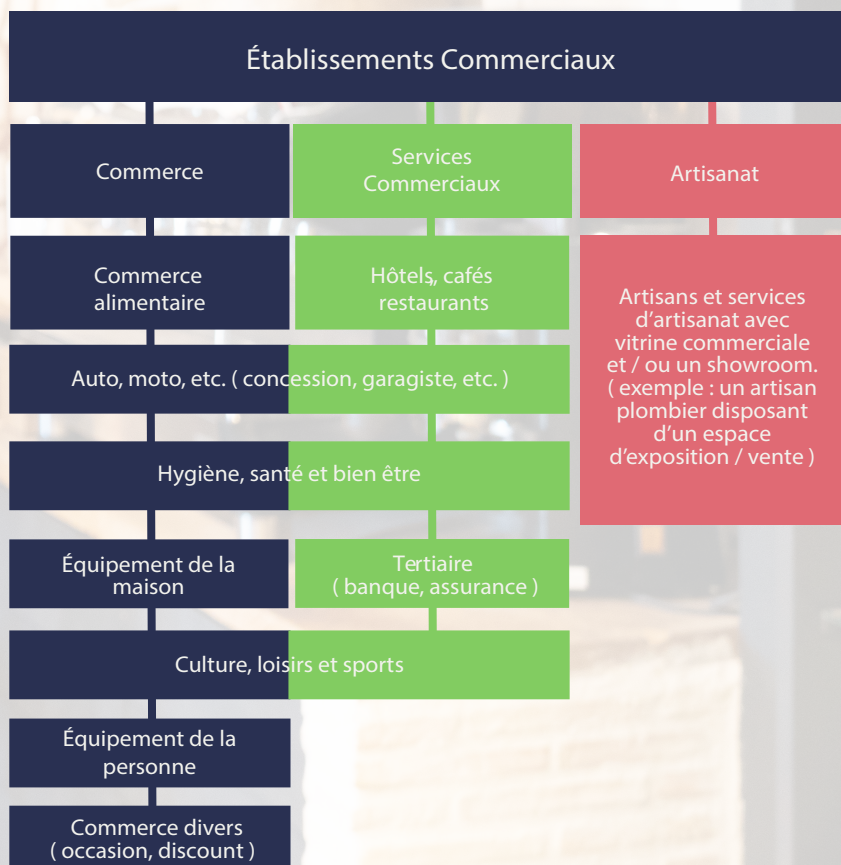
Les données présentées dans cette publication proviennent d'un travail de terrain réalisé sur l'ensemble du territoire de la CABBALR entre avril et juin 2024. Les observations de terrain ont été croisées avec les données de l'Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques (INSEE), ainsi qu'avec les données de la Direction Générale des Finances Publiques et de la Fédération du E-commerce et de la Vente À Distance (FEVAD) afin qu'elles soient les plus exhaustives possibles.

Le recensement des établissements commerciaux a permis de relever l'ensemble des activités commerciales et des services commerciaux, ainsi que les locaux vacants ou à l'abandon. Il s'agit d'une photographie de la situation commerciale à l'instant où les relevés ont été réalisés.

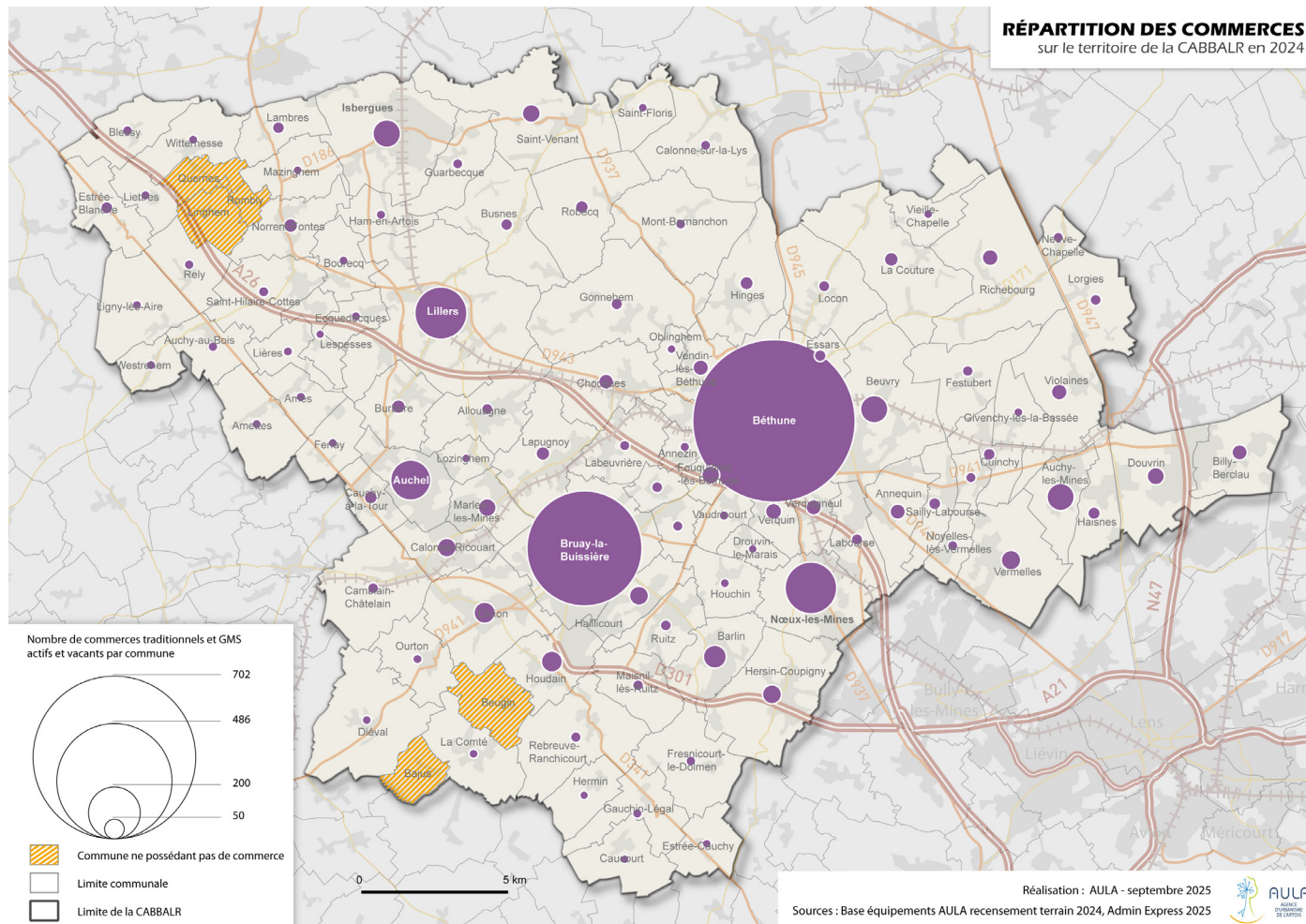
Les informations concernant les établissements commerciaux de plus de 1000 m² de surface de vente correspondant aux Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) sont issues des décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

Les établissements et services commerciaux recensés lors de l'étude de terrain correspondent aux activités commerciales comme réparties dans le schéma ci-dessous.

La catégorie « commerce » correspond aux établissements ayant une activité de vente de biens de consommation. La catégorie « services commerciaux » correspond à ceux ayant une activité de service à caractère commercial disposant d'un pas de porte (restaurant, salle de sport, coiffeur, tertiaire,...).



RÉPARTITION GÉNÉRALE DES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX

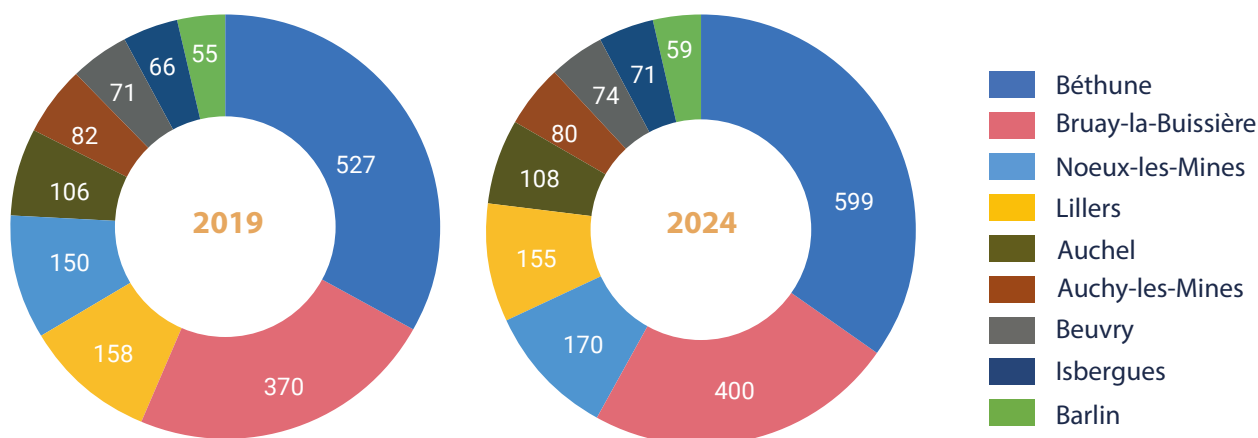


La Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane (CABBALR) est un territoire vaste qui comprend **100 communes** et abrite environ **280 000 habitants** sur un espace de **647 km²**. Sur cet ensemble intercommunal, un total de **3446 établissements commerciaux** sont dénombrés (actifs et vacants) dont **3028 commerces de moins de 300 m²** de surface de vente, **418 commerces de Grande et Moyenne Surface (GMS)**. Le tissu commercial de la CABBALR rassemble **2913 commerces actifs, soit environ 84,5%** de l'ensemble des locaux commerciaux.

L'offre commerciale de la CABBALR se concentre

sur **5 pôles structurants** du territoire (Béthune, Bruay-la-Buissière, Nœux-les-Mines, Lillers et Auchel). Cette dynamique est également constatée en 2024 avec près de **la moitié de l'offre concentrée dans ces pôles** (Béthune 20,5%, Bruay-la-Buissière 13,7%, Nœux-les-Mines 5,8%, Lillers 5,3%, Auchel 3,7%). Cependant, de nouvelles polarités émergent au sein du territoire dans les communes d'Auchy-les-Mines, Beuvry, Isbergues et Barlin, qui représentent à elles quatre environ **9,75% de l'offre commerciale globale**. Ainsi, ces 9 pôles concentrent près de **58,9% des établissements commerciaux actifs** sur l'ensemble du territoire.

NOMBRE DE COMMERCES DANS LES 9 PÔLES DE L'AGGLOMÉRATION EN 2019 ET EN 2024



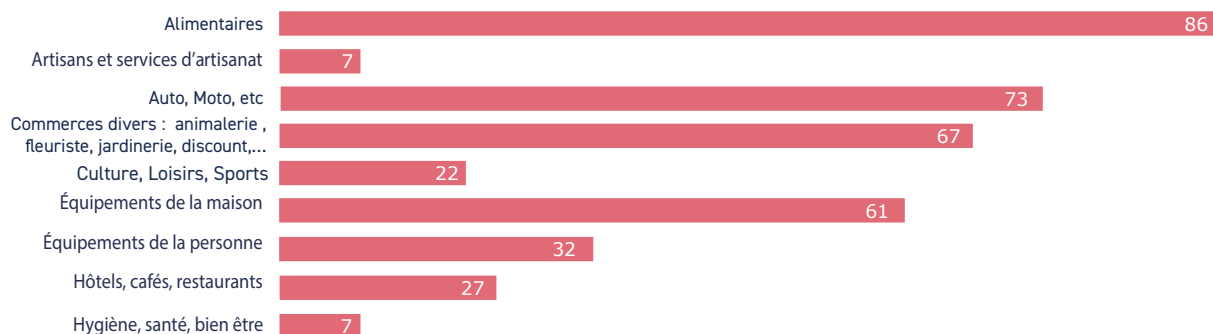
Il est important de noter le caractère hétérogène du tissu commercial de l'agglomération. En effet, **42 communes disposent de moins de 10 commerces** et **5 communes (Bajus, Beugin, Linghem, Quernes et Rombly) n'en disposent d'aucun**. Ces 42 communes regroupent seulement **5,8% des établissements commerciaux**. Ces disparités commerciales sont corrélées au contexte démographique et territorial des communes. Ces dernières sont principalement des communes rurales de moins de 2000 habitants et concentrent **12,15% de la population**.

L'offre commerciale se répartit en divers secteurs d'activité. **L'hôtellerie et la restauration (hôtels, cafés, restaurants) est le secteur le plus représenté avec 19,43% des établissements commerciaux, soit 566 commerces actifs**. Puis, d'autres secteurs sont également très représentés dans le tissu commercial comme **le secteur de l'hygiène, de la santé et du bien être avec 479 établissements**. **Le secteur tertiaire (banques,**

assurances...) avec **382 établissements ou le secteur des commerces alimentaires avec 433 établissements**. Ces 4 secteurs représentent à eux seuls plus de **60% des établissements**.

La CABBALR dispose de **382 établissements actifs en Grande et Moyenne Surface (GMS)**, soit 13,11 % des commerces. Ces commerces de plus de 300 m² de surface de vente connaissent **une légère augmentation depuis 2019 en passant de 331 à 382 en 2024**. Ils se localisent principalement sur les pôles commerciaux de Bruay-la-Buissière avec **124 établissements actifs**, soit près du tiers de l'ensemble des Grandes et Moyennes surfaces (GMS) et Béthune avec **44 GMS actives**. Parmi, les Grandes et Moyennes surfaces (GMS), le secteur du commerce alimentaire est le plus représenté avec **86 établissements commerciaux**, suivi par la catégorie des commerces en produits divers avec **67 établissements** et enfin la catégorie des commerces en équipement de la maison **qui en compte 61**.

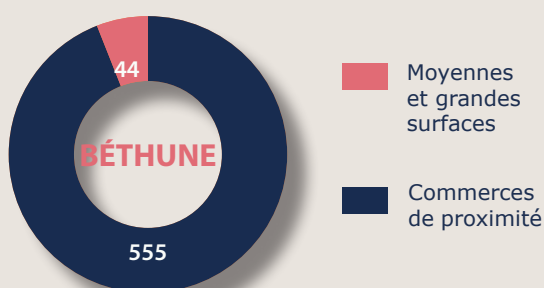
RÉPARTITION DES GRANDES ET MOYENNES SURFACES (GMS) DANS L'AGGLOMÉRATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



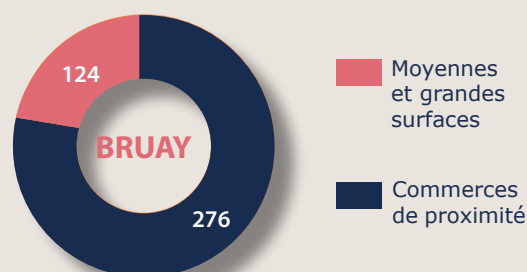
ZOOM SUR BETHUNE ET BRUAY-LA-BUISSIÈRE

En tant que villes moyennes rassemblant **16,9% de la population et un tiers (34,3%)** des commerces actifs de l'agglomération, Béthune et Bruay-la-Buissière sont considérées comme les principaux pôles commerciaux de la CABBALR.

Béthune concentre **599 établissements actifs, soit 555 commerces de proximité et 44 grandes et moyennes surfaces**. Ces commerces sont majoritairement représentés par le secteur de l'hôtellerie et de la restauration soit **20% des établissements actifs**. Puis, le secteur de l'hygiène, de la santé et du bien-être qui se place à la deuxième position avec **16,5%**.



La ville de Bruay-la-Buissière rassemble **400 établissements actifs avec 276 commerces de proximité et 124 grandes et moyennes surfaces**. Les deux secteurs d'activité les plus représentés sont également le secteur de l'hôtellerie et de la restauration avec **19,5% des établissements commerciaux** et le secteur de l'hygiène, de la santé et du bien-être avec **14%**. En somme, **les secteurs d'activité dominants suivent les mêmes dynamiques que celles de la répartition générale des activités commerciales de l'agglomération**.

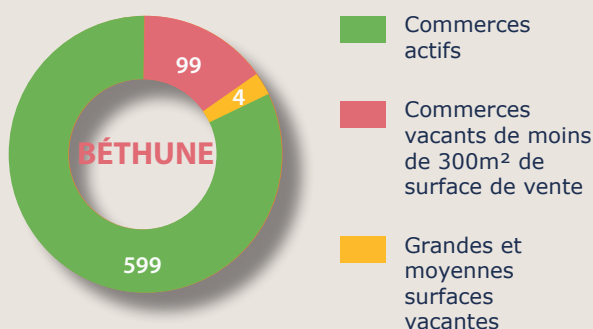


La vacance commerciale à Béthune représente 14,67% de l'ensemble des cellules au sein de la commune. Celle-ci concerne majoritairement les commerces de moins de 300 m² de surface de vente avec **99 cellules vacantes**.

On observe dans certains quartiers de Béthune une diminution de la vacance commerciale.

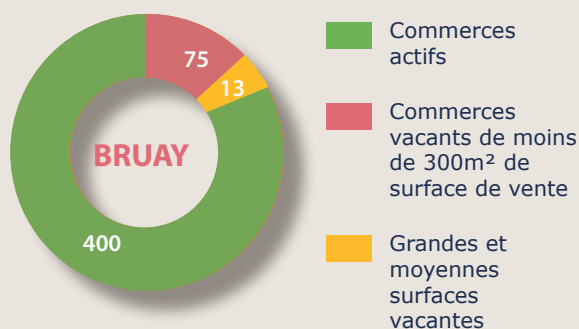
Le taux de vacance passe de 18,7% en 2019 à 13% en 2024 comme dans le secteur du boulevard Raymond Poincaré, avenue de Lens, avenue du Maréchal Juin.

A l'inverse, certaines zones connaissent une augmentation significative de la vacance ; la fermeture de la galerie commerciale historique du centre-ville « La Galerie des Treilles » qui comptabilisait une vingtaine de cellules pour une surface de 2700m². Le projet de reconstruction (en cours) de la galerie des Treilles sera composé de cellules commerciales et de logements.



La vacance commerciale à Bruay-la-Buissière s'élève à 18,3% et se manifeste essentiellement dans les structures de moins de 300 m² (**75 cellules**) et 13 cellules dans les GMS.

Bruay-la-Buissière est structurée autour des 2 pôles commerciaux avec **la Porte Nord qui regroupe 189 établissements, le centre-ville (périmètre de centralité) qui en rassemble 124 et 175 répartis sur le reste de la commune**. Le centre-ville est caractérisé par des rues principales pourvues de commerces et de places structurantes. Ainsi, les dynamiques du tissu commercial sont contrastées au sein de la commune. En effet, les centralités commerciales disposent de **34 commerces vacants, soit 27,4% de l'ensemble des commerces du centre ville** tandis que la zone commerciale de la Porte Nord ne compte **que 16 commerces vacants, soit 8,4% des commerces de la zone**.



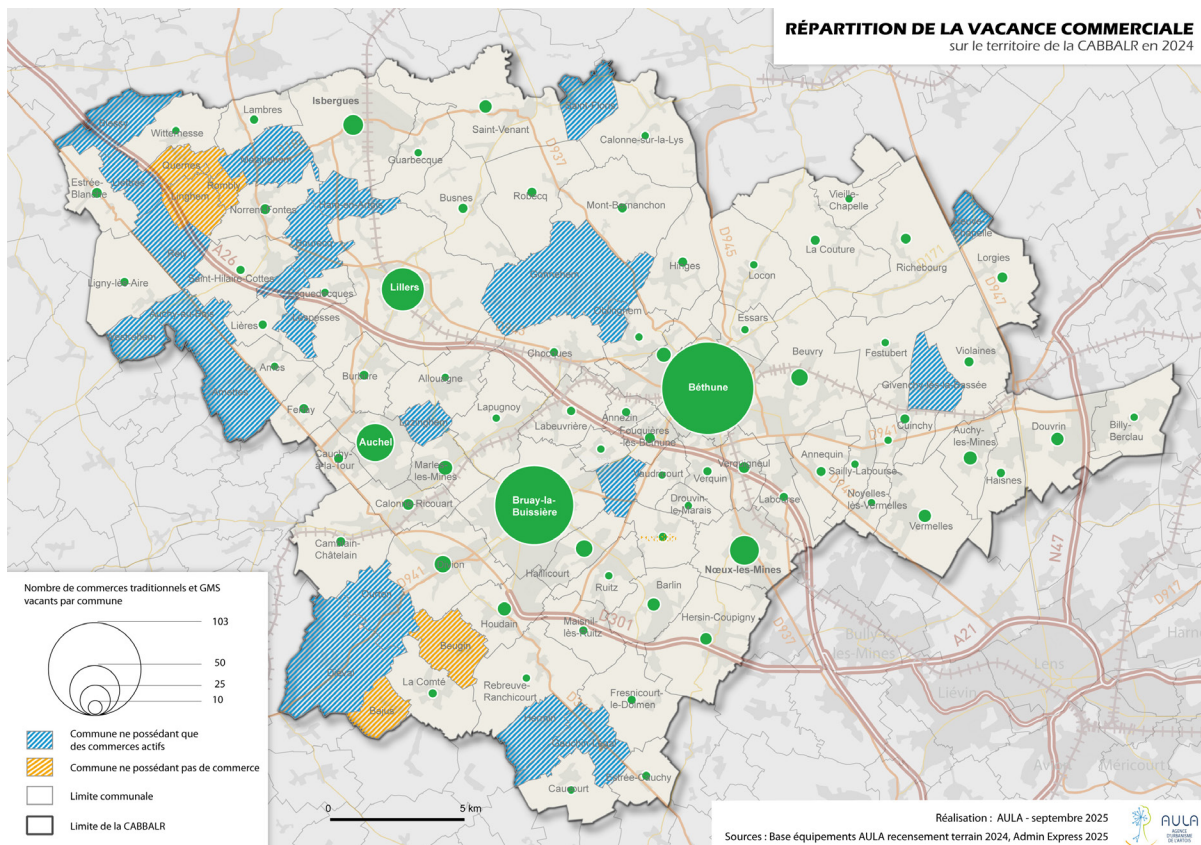
ZOOM SUR LA VACANCE COMMERCIALE

7

A l'échelle de l'agglomération, la vacance commerciale a atteint en 2024 le taux de **15,5%**. Pour comparaison, le taux moyen de la vacance commerciale nationale est de **10,64% en 2024** (sources CODATA). Parmi les locaux vacants, on recense **37 grandes et moyennes surfaces, soit 6,9% des établissements vacants et 498 com-**

merces de moins de 300m² de surface de vente (soit 93,1%).

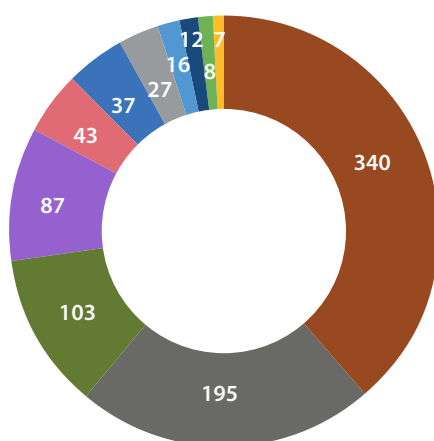
Parmi les établissements vacants, le secteur le plus touché est celui de l'hôtellerie et de la restauration avec **109 locaux vides soit 20,4% de la vacance.**



Dans les polarités commerciales secondaires et émergentes, la vacance commerciale se localise également dans les centres-villes d'Isbergues, de Lillers, d'Auchel, d'Auchy-les-Mines et de

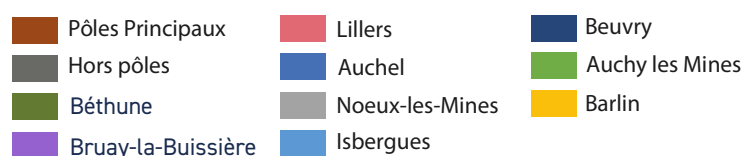
Barlin tandis que dans les communes de Noeux-les-Mines et de Beuvry, celle-ci se manifeste le long des axes structurants en particulier sur les routes Nationales.

Nombre de cellules commerciales vacantes par commune



A titre d'exemple, la commune d'Auchel dispose de **23 cellules vacantes en centre-ville pour les 73 établissements actifs** et la commune de Noeux-les-Mines compte **21 cellules vacantes dans le centre-ville (périmètre de centralité) sur les 27 relevées** sur l'ensemble de son territoire.

Ces 7 communes concentrent près de **30% des commerces vacants de l'agglomération**. Toutefois, **20 communes de la CABBALR ne disposent d'aucun commerce vacant**. La majorité de ces communes sont des communes rurales.

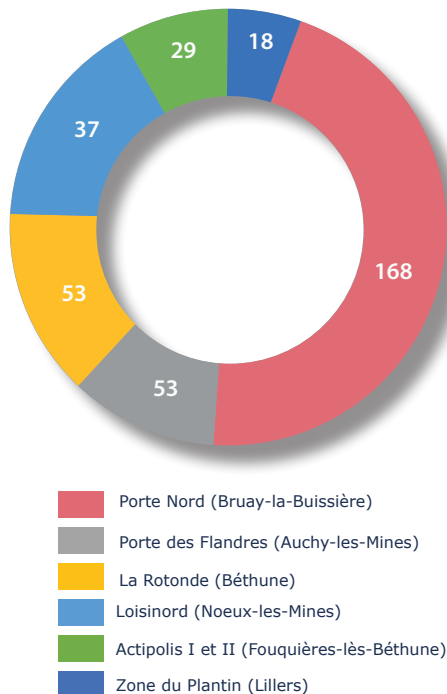


LES ZONES COMMERCIALES

Le tissu commercial de périphérie de l'agglomération s'organise autour de **18 zones commerciales**. Parmi ces zones, **7 sont considérées comme structurantes** en raison de leur superficie en surface de vente (GMS), pour la zone de **la Porte Nord à Bruay-la-Buissière** (87 000 m²), la zone de **la Rotonde à Béthune** (23 000 m²), les deux zones **Actipolis I et II à Fouquières-lès-Béthune** (22 000 m²), la zone de **Loisinord à Noeux-les-Mines** (18 000 m²), la zone de **la Porte des Flandres à Auchy-les-Mines** (16 000 m²) et la zone du **Plantin à Lillers** (14 000 m²). Ces zones se localisent principalement dans les périphéries des polarités commerciales de l'agglomération. Sur l'ensemble de l'offre en zone commerciale, **Porte Nord comprend 37,75% des commerces actifs**, suivi par la zone de **la Porte des Flandres avec 12% des établissements actifs** et **la Rotonde avec 12%**. **Loisinord rassemble 8,3% des locaux commerciaux actifs**, les zones **Actipolis I et II représentent 6,5%** et la zone du **Plantin regroupe 4% des commerces actifs**. Ces 7 zones réunissent **12,3% de l'ensemble des commerces actifs de la CABBALR**.

Les commerces actifs des zones périphériques se répartissent en différents secteurs d'activité. Les secteurs les plus présents sont ceux de **l'hôtellerie et de la restauration avec 61 établissements** et le **secteur des commerces divers (discount, fleuristes, animalerie...)** avec 62 commerces. Le secteur de **l'équipement de la personne, quant à lui, concentre 45 établissements**. Le **secteur auto et moto regroupe 63 commerces** et le **secteur des équipements de la maison est pourvu de 42 établissements actifs**. La part des commerces alimentaires dans ces zones commerciales représente **49 établissements**. Dans ces 7 zones commerciales, **l'offre en Grande et Moyenne Surface représente quasiment la moitié (47,8%) de l'offre totale GMS du territoire de la CABBALR**. Parmi eux, les commerces divers, les équipements de la maison et les équipements de la personne

Nombre de commerces actifs par zone commerciale (GMS + commerces traditionnels)



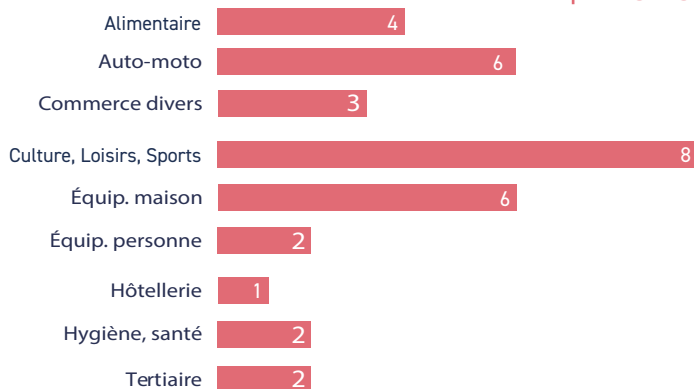
sont les secteurs d'activité dominants.

La vacance commerciale touche également les zones périphériques (34 locaux vacants). Les secteurs particulièrement touchés sont la culture, les loisirs et sports avec 8 cellules vacantes.

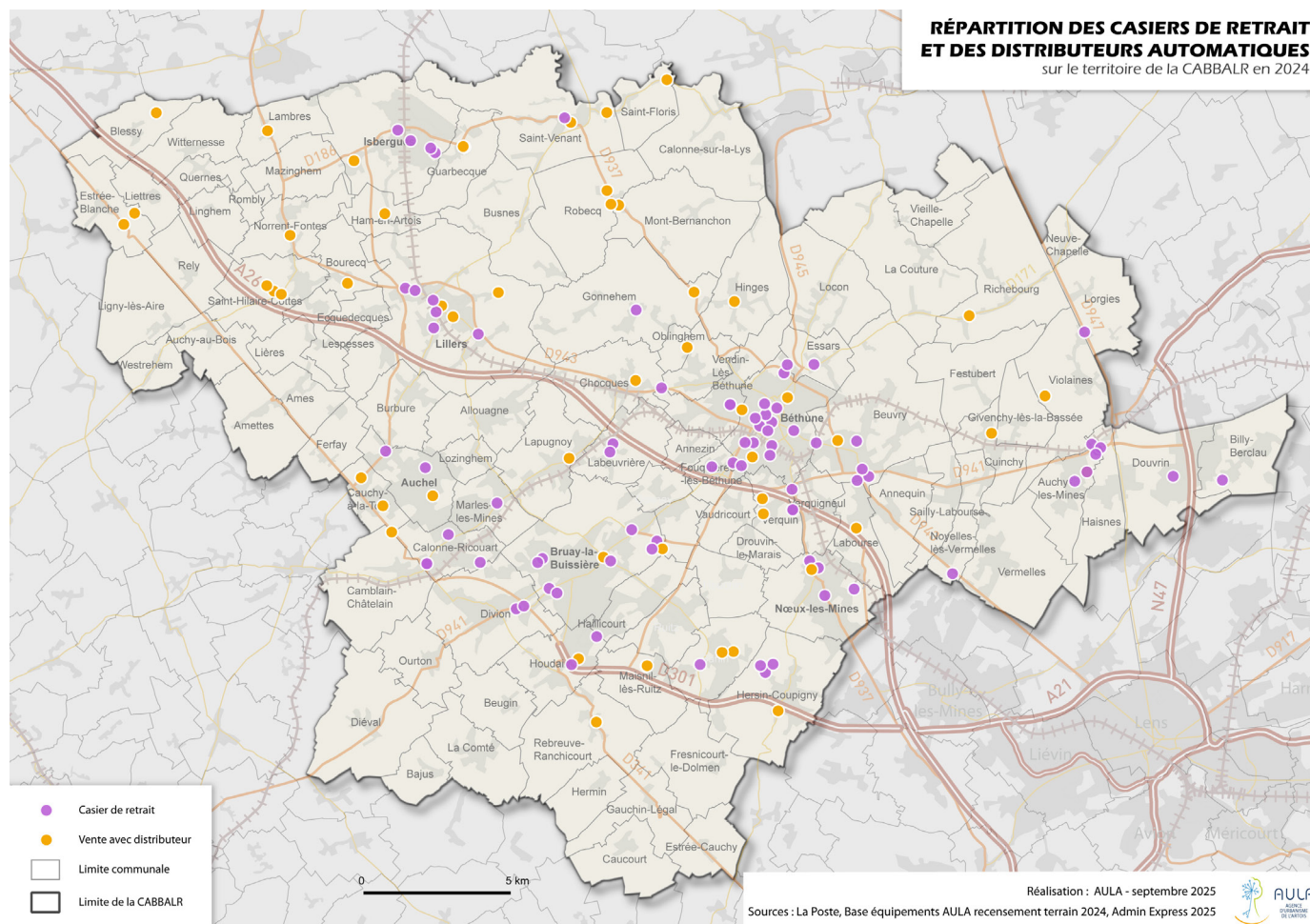
La Porte Nord de Bruay-la-Buissière compte 8,4% de locaux vacants. De même pour la zone commerciale de Lillers, celle-ci enregistre un taux de 7,15% lors du recensement de 2024 ; taux toutefois inférieur à celui de son centre-ville touché par 20,8% de vacance commerciale.

NOMBRE DE CELLULES VACANTES

DANS LES ZONES COMMERCIALES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



Face aux nouvelles pratiques de consommation, aux nouveaux temps sociaux et à la croissance de la digitalisation (augmentation de 13,5% par an de l'e-commerce selon la FEVAD), de nouveaux formats de vente se développent au sein du territoire de la CABBALR. Par exemple, les nouvelles formes de distributions de type casiers de retrait et distributeurs automatiques de produits alimentaires et de restauration (plats préparés) émergent sur les parcours d'achat des consommateurs. De ce fait, la nomenclature de l'observatoire du commerce a évolué afin d'intégrer dans son analyse ces nouveaux commerces.



On dénombre sur le territoire de la CABBALR, **49 distributeurs automatiques** de produits alimentaires, non-alimentaires et **83 casiers de retrait**. Ces nouveaux formats de vente représentent **4,5% du commerce dans l'agglomération**. Les communes de **Béthune, Bruay-La-Buissière et Lillers regroupent 27% des distributeurs automatiques**. Les communes de moins de 2000 habitants enregistrent 21 distributeurs automatiques et 9 casiers de retrait soit **22,7% de l'ensemble de ces équipements**

sur le territoire. Dans ces communes, les 21 distributeurs automatiques proposent des produits issus des fermes et des commerces de proximité environnants.

Les distributeurs automatiques se répartissent de manière assez homogène entre les communes urbaines et les communes rurales. En effet, **21 d'entre eux se localisent dans les communes de moins de 2000 habitants et donc 28 se situent sur les autres communes (26 alimentaires et 2 non alimentaires).**

ZOOM SUR LES NOUVEAUX FORMATS DE VENTE

Sur l'agglomération, parmi les 49 distributeurs, 47 proposent des produits alimentaires et 2 des produits non alimentaires (bois). A l'inverse, les casiers de retrait se retrouvent principalement dans les communes urbaines. **On en compte 83 sur le territoire.**

Néanmoins, **50 communes ne disposent d'aucun distributeur ou casier de retrait ex-nihilo*** (29 communes de plus de 2000 habitants et 21 communes de moins de 2000 habitants). Les distributeurs automatiques de produits alimentaires permettent de **diversifier**

l'offre commerciale des communes rurales tout en résorbant l'isolement de celles-ci. Ils permettent également de **mettre en avant les circuits courts et la production locale**. Toutefois, ceux-ci peuvent générer une forme de concurrence pour les établissements alimentaires situés à proximité. Les casiers de retrait, quant à eux, fonctionnent grâce à la vente à distance. De ce fait, **ils peuvent se présenter comme une nouvelle forme de concurrence** pour les établissements commerciaux car ceux-ci proposent des services en continu (24/7).

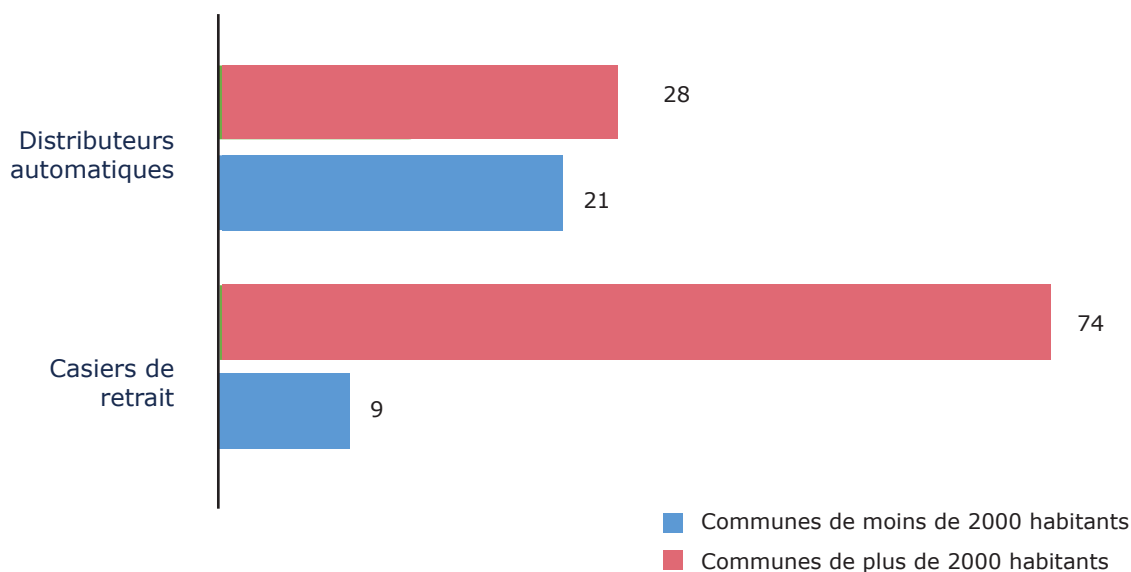
**Remarque méthodologique : un distributeur automatique qui a été installé par un commerçant à côté ou devant sa vitrine et qui est lié à la même activité n'est pas pris en compte dans le recensement afin d'éviter le dédoublement de l'enseigne (et donc du numéro SIRET). Seuls les distributeurs ex-nihilo sont comptabilisés dans le recensement.*



Distributeurs de produits alimentaires



Casiers de retrait



L'OFFRE COMMERCIALE : 3446 établissements

2913

commerces
actifs

dont

12,3%

des commerces actifs localisés
sur 7 grandes zones commerciales

533

cellules
commerciales
vacantes

soit

15,5%

de l'offre commerciale totale



ACTIVITES DOMINANTES

19,43%

des commerces appartiennent
au secteur de l'hôtellerie/restauration

13,11%

sont des services
commerciaux tertiaires

16,44%

des commerces appartiennent
au secteur hygiène, santé, bien-être

14,86%

sont des commerces
alimentaires



SECTEUR HÉBERGEMENT, CAFÉ, RESTAURANT

566

commerces actifs dans le secteur
de la restauration dont :

355

restaurants

+

155

cafés, bars

+

76

hébergements





AULA
AGENCE D'URBANISME
DE L'ARTOIS

AGENCE D'URBANISME DE L'ARTOIS

8 Avenue de Paris, Centre Jean Monnet 1
Entrée Piémont, BP n°7, 62400 BETHUNE
03 21 56 11 42 - contact@aulartois.fr



www.aulartois.fr



Copyright © 2025 - AULA